



Referat af ordinær generalforsamling 2021

Onsdag d. 13. oktober 2021 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. Bestyrelsen indstiller en boligafgiftsstigning på 150 kr. til 2.550 kr. pr. 1. januar 2022.
5. Forslag.
5a. Ændringer til "Regler for sammenlægning af andele":

§ 1. Der er tilladt at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig. *Sammenlægning kan kun ske horisontalt.*

Ændres til:

§ 1. Der er tilladt at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig. *Sammenlægning kan ske horisontalt og vertikalt.*

§ 2. Køber skal acceptere tilbuddet om køb af lejlighed inden 3 dage.

Ændres til:

§ 2. Køber skal acceptere tilbuddet om køb af lejlighed inden 8 dage.

§ 5. Ansøgning om samtykke til at nedlægge en bolig ved sammenlægning skal indsendes af køberen senest 14 dage efter overtagelsen af boligen.

Ændres til:

§ 5. Ansøgning om samtykke til at nedlægge en bolig ved sammenlægning skal indsendes af køberen senest 3 måneder efter overtagelsen af boligen.

§ 6. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af køberen til kommunen inden 3 måneder efter overtagelsen af lejligheden. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af køberen til kommunen inden 12 måneder efter overtagelsen af lejligheden.

Ændres til:

§ 6. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af køberen til kommunen inden 6 måneder efter overtagelsen af lejligheden. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af køberen til kommunen inden 12 måneder efter byggetilladelse er blevet godkendt.

6. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.
6a. Valg af formand
Den konstituerede formand, Jon Bjerke, opstiller som formand.

6b. Valg til øvrige bestyrelse
Rasmus Schøning Nielsen og Jonatan Pedersen genopstiller.

3 ledige pladser efter fraflyttede Michelle Gundry Møller, Flemming Rasmussen og Carsten Dannegaard (sidstnævnte indgår i bestyrelsen indtil fraflytning).



7. Valg af administrator.
Bestyrelsen indstiller Ejendomsadministrationen 4-B A/S.
8. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor.
Bestyrelsen indstiller fortsat GLB Revision.
9. Eventuelt.

Konstituerede formand, Jon Bjerke, bød forsamlingen velkommen.

Ad.1:

Jon Bjerke blev valgt som dirigent.

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

Der var i alt 20 andelshavere repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt.

Ad.2.

Jon Bjerke gennemgik bestyrelsens beretning, der sammen med øvrige dokumenter til generalforsamlingen har været/er tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Den nyvalgte formand, Michelle Gundry Møller, fraflyttede foreningen 1. februar 2021, og på bestyrelsesmødet i december blev Jon Bjerke konstitueret som formand. Efterfølgende er Flemming Rasmussen også fraflyttet, således at bestyrelsen i dag kun består af 4 medlemmer, da der ikke blev valgt nogle suppleanter på generalforsamlingen sidste år.

Det blev budt velkommen til nye andelshavere:

Amalie Bees, 5, 2. th. efter Severine Robedat (1. september 2020)

Victor Lambæk, 11, 2. th. efter Kathrine Alkjær (1. oktober 2020)

Mikkel Sauer, 11, 3. th. efter Karina Larsen (15. oktober 2020)

Henrik S. Nielsen, 7, 3. tv. efter Michelle Gundry Møller (1. februar 2021)

Signe Skovlykke Petersen, 11, 2. tv. efter Flemming Rasmussen (1. juli 2021)

Rasmus Toftelund Madsen, 7, 4. tv. efter Frederik Hasselstrøm (1. august 2021)

TAGPROJEKTET OG FUGEUDSKIFTNING

På vores ekstraordinære generalforsamling den 14. januar i 2020 blev det besluttet at igangsætte en udskiftning af taget.



Det var planen, at arbejdet skulle påbegyndes i august og stå færdigt i løbet af november 2020. Vi modtog desværre ikke byggegodkendelsen fra Københavns Kommune før 11. december, og derfor gik arbejdet først i gang ultimo januar 2021.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selve tagudskiftningen forløb planmæssigt og med et godt resultat – ja selve udskiftningen blev færdig før planen. Desværre tog nedtagningen af stilladset i gården længere tid end forventet.

Udskiftningen har naturligvis medført visse gener, herunder nedfald af materiale via luftkanalerne, og derudover var det naturligvis utrolig uheldigt, at nedrivningen af det gamle tag, herunder fjernelse af den asbestholdige isolering, faldt sammen med den koldeste periode i mands minde. Sidstnævnte var til stor gene for beboere på 4. sal, men bestyrelsen håber, at de omdelte varmeblæsere hjalp en smule.

Under besigtigelse af tagrenoveringen blev det konstateret, at mange af vores fuger trænger til udskiftning. For at udnytte stilladset til tagudskiftningen, fik bestyrelsen en ekstrabevilling fra andelshaverne på 300.000 kr., idet bestyrelsen mente, at det var økonomisk forsvarligt og fornuftigt at bruge overskudslikviditet til dette formål.

Tagprojekt og fugeudbedringer er fuldført og afsluttet, samt diverse skader udbedret.

RØRINSTALLATION

Bestyrelsen er for kort tid siden blevet bekendt med, at vores rørudskiftning fra 2012 er behæftet med en forkert materialekombination – stålør og messing-/kobberballofixer. Installationen var bygningsmæssig korrekt i 2012, men eftertiden har vist, at det kan være en farlig sammenblanding med lækager/brud til følge.

Bestyrelsen vil til den ordinære generalforsamling i 2022, fremkomme med et løsnings-/budgetforslag, hvis det findes nødvendigt.

HJEMMESIDE

Hjemmesiden er et meget praktisk værktøj bl.a. i forbindelse med salg af lejligheder, idet henholdsvis køber og sælger har nem adgang til en række obligatoriske dokumenter.

Systemet muliggør også nem og hurtig adgang til beboerinformation. Det er derfor vigtigt, at du sikrer, at bestyrelsen altid har dit korrekte mobilnummer og e-mailadresse.

I forbindelse med årets generalforsamling er al materiale distribueret via hjemmesiden (under menupunktet: Dokumenter => Generalforsamling 2021). Alle andelshavere har dog haft mulighed for at rekvirere papirudgaver af alle dokumenterne via hjemmesiden ved at skrive til info@moldaugade.dk.

Ad.3.

Kasserer Carsten Dannegaard fremlagde årsrapporten 2020.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold og konkluderer, at årsregnskabet er retvisende.

Resultatopgørelsen i årsrapporten udviser et underskud på 726.497 kr. mod et overskud i 2019 på 308.426 kr. Medtager man udgifter til afdrag på prioritetsgæld er der et underskud på 1.033.427 kr. (2019: -120 kr.)



Budgettet for 2020 og det endelige resultat afviger meget, fordi vi ikke kom i gang med tagudskiftningen til 5,3 mio. kr.

De finansielle omkostninger var i 2020 betydelige større end normalt pga. låneomlægningen i 2020, idet omlægningen påførte foreningen udgifter til gebyrer og kurstab.

Valuarvurderingen pr. 31. december 2020 er opskrevet til 45.000.000 kr., hvilket er en stigning på 2.350.000 mio. kr. Bestyrelsen indstiller, at værdistigningen fordeles i forholdet 1:3, således at vi hensætter henholdsvis 783.333 kr. til fremtidige vedligeholdelser og 1.566.667 til forbedring af andelsværdien.

Med denne hensættelse sikrer vi, at ekstrabevillingen til fugeudskiftning på 300.000 kr. har kunnet udføres, uden at dette påvirker andelsværdien.

Andelsværdien bliver så 858.147 kr. mod 812.177 kr. i 2019 - altså en stigning på 44.970 kr.

Ovenstående betyder samtidig, at foreningen benytter den nyeste vurdering og fraviger fra den fastfrosne valuarvurdering på sidste generalforsamling.

Regnskabet og andelsværdien blev godkendt.

Ad.4.

Kasserer Carsten Dannegaard fremlagde driftsbudgettet for 2021

Budget 2021 budgetterer med indtægter på knap 1,2 mio. kr., og dermed en fastholdelse af boligafgiften på 2.400 kr. Bestyrelsen indstiller dog en boligafgiftsstigning på 150 kr. til 2.550 kr. pr. 1. januar 2022, svarende til den forventede månedlige merudgift til ejendomsadministration fremover.

På udgiftssiden er der også i år stort set kun medtaget udgifter til en normal drift af ejendommen, når vi ser bort fra tagrenoveringen på 5,3 mio. kr. og fugeudskiftningen på 300.000 kr. Det kan allerede nu oplyses, at disse budgetterede ekstraordinære udgifter er overholdt.

Desuden er der medtaget en ny udgift til administration i forbindelse med, at foreningen må overgå til en ekstern administrator i slutningen af året.

Hvis man medtager afdrag på gæld, er der et budgetoverskud på ca. 34.000 kr., når man medtager vores hensættelser.

Vi forventer likviditetsmæssigt at have omkring 325.000 kr. på kontoen ultimo året.

Driftsbudgettet (og huslejestigning fra 1. jan 2022) blev enstemmigt godkendt.



Ad.5.

Forslag til ændring af reglerne ved sammenlægning.

5a. Ændringer til "Regler for sammenlægning af andele":

§ 1. Der er tilladt at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig. *Sammenlægning kan kun ske horisontalt.*

Ændres til:

§ 1. Der er tilladt at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig. *Sammenlægning kan ske horisontalt og vertikalt.*

§ 2. Køber skal acceptere tilbuddet om køb af lejlighed inden *3 dage*.

Ændres til:

§ 2. Køber skal acceptere tilbuddet om køb af lejlighed inden *8 dage*.

§ 5. Ansøgning om samtykke til at nedlægge en bolig ved sammenlægning skal indsendes af køberen senest *14 dage* efter overtagelsen af boligen.

Ændres til:

§ 5. Ansøgning om samtykke til at nedlægge en bolig ved sammenlægning skal indsendes af køberen senest *3 måneder* efter overtagelsen af boligen.

§ 6. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af køberen til kommunen *inden 3 måneder* efter overtagelsen af lejligheden. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af køberen til kommunen *inden 12 måneder efter overtagelsen af lejligheden*.

Ændres til:

§ 6. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af køberen til kommunen *inden 6 måneder* efter overtagelsen af lejligheden. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af køberen til kommunen *inden 12 måneder efter byggetilladelse er blevet godkendt*.

Der er blevet indgivet forslag til ændringer af reglerne ved sammenlægning. Ændringerne skal ses i lyset af den ventetid der har vist sig at opstå i forbindelse med den kommunale byggegodkendelse, rådgøring med byggeentreprenører samt rekvirering af håndværkere og udførelse af sammenlægning m.v.

Det opstillede forslag blev enstemmigt vedtaget.

Ad.6.

Som nævnt i indledningen af beretningen er der to bestyrelsesmedlemmer, som er fraflyttet foreningen. Desuden fraflytter Carsten Dannegaard foreningen i slutningen af 2021, men indgår i bestyrelsen til fraflytningen

Jon Bjerke blev valgt som formand

Rasmus Schøning Nielsen, Jonatan Pedersen og Carsten Dannegaard blev genvalgt (sidstnævnte fraflytter foreningen 1. december)

Annemette Mørup Olesen (7, 3. th.) og Jesper Magdal (7, st. tv.) indtræder som nye i bestyrelsen.



Ad. 7.

Carstens fraflytning får også den konsekvens, at bestyrelsen indstiller, at administrationen overgår fra selvadministration efter 25 år til en professionel administrator.

På baggrund af tre indhentede tilbud på ejendomsadministratorer er det bestyrelsens anbefaling af nedenstående administrator vælges. Dels er denne brugt af naboforeningen, og dels er det det tilbud, som vurderes bedst prissat i forhold til foreningens behov.

Valg af administrator Ejendomsadministrationen 4-B A/S blev enstemmigt vedtaget.

Ad.8.

Revisionsfirmaet GLB Revision blev genvalgt.

Ad.9.

Eventuelt

Carsten fik Merci-chokolade af en beboer, som tak for hans mangeårige indsats i bestyrelsen.

Som referent:

Rasmus Schønning Nielsen:

Som dirigent:

Jon Bjerke:

Som bestyrelse:

Carsten Dannegaard:

Jon Bjerke:

Jonatan Pedersen:

Annemette Mørup Olesen:

Jesper Magdal:

Rasmus Schønning Nielsen