

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 21. september 2020

Sted: i den Norske Sjømannskirke

Referent: Allan Rigelsø

Mandag den 21. september 2020 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ved Mønten. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Valg af referent.
- 3) Bestyrelsens beretning.
- 4) Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
- 6) Indkomne forslag:
 - Forslag 1 - Gældspleje.
 - Forslag 2 - Disponering af ekstraordinære udgifter.
 - Forslag 3 - Forslag om vedtægtsændring
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
- 8) Valg til bestyrelsen, på valg var:

Niels Juul	formand	<i>på valg for en 1-årig periode.</i>
Iwan Christoffersen	bestyrelsesmedlem	<i>på valg for en 2 årig periode.</i>
Henrik Pagel	bestyrelsesmedlem	<i>på valg for en 2 årig periode.</i>
Mille Wehnert	suppleant	<i>på valg for en 1-årig periode.</i>
Emilie Rygaard Rasch	suppleant	<i>på valg for en 1-årig periode.</i>
- 9) Eventuelt.

Grundet udfordringerne med Covid-19, afholdtes generalforsamlingen ikke i beboerlokalet som vanligt, men derimod i den Norske Sjømannskirke, med stor indbyrdes afstand og alle mulige tiltag for at undgå smitte.

Ad. 1. Valg af dirigent

Formand Niels Juul bød de fremmødte velkommen. Allan Rigelsø fra Boligadministratorerne A/S - der blev valgt som dirigent - konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet samt beslutningsdygtig, da der på generalforsamlingen var 52 andele repræsenteret, heraf 18 ved fuldmagt.

Ad. 2. Valg af referent

Allan Rigelsø blev endvidere valgt som referent.

Referatet er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men er alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad. 3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens skriftlige beretning var udsendt sammen med indkaldelsen, og Niels Juul orienterede om, at han af hensyn til covid-19 ville holde den mundtlige beretning kort, som et af de mange tiltag grundet den særlige situation omkring den udbredte smitte.

Bestyrelsen har i årets løb via mails og Facebook-opdateringer gjort lidt mere ud af at orientere om foreningen og dens daglige drift.

Covid-19 betød, at en del beboere har været hjemme i årets løb, og det har afstedkommet rigtig mange henvendelser om stort og småt. En del har fået lyst til at renovere deres lejlighed, og har i den anledning haft spørgsmål til bestyrelsen. Bl.a. derfor indeholder beretningen i år et GF-tema (2) om særforbedringer.

Der henvises til hjemmesidens vejledninger - ikke mindst hjælpearket: ”Forsyningssvigt og nødsituationer”. Her finder man som beboer hjælp ved vandskade, strømsvigt, manglende bygas, driftstop IT, elevator, kabel-tv, mm.

Året bød som helhed på tre ekstraordinære hændelser, som blev til store arbejdsopgaver for bestyrelsen. Hændelser som bestyrelsen og alle involverede helst havde været foruden: renovering efter brandskaderne VM 15 tv., retablering og fejlfinding ifm. det store strømsvigt VM 11-17 og renoveringsarbejder efter vandskaderne VS 7 th. Hvis der ses bort fra de tre forhold, var året såvel bygningsmæssigt som økonomisk et rigtig godt år.

Beretningen blev taget til efterretning uden bemærkninger.

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2019/2020. Regnskabet er tilfredsstillende, og i øvrigt udførligt præsenteret og forklaret i bestyrelsens beretning.

Foreningen har haft et lille overskud med en afvigelse på ca. 1,3 mio. kr. i forhold til budgettet, hvilket bl.a. skyldes, at foreningen igen i det forgangne år har gennemført en del ekstraordinær vedligeholdelse, finansieret ved den likviditet, der har været efter salg af lejeboliger. Den ekstraordinære vedligeholdelse er gennemført i henhold til det mandat bestyrelsen på vanlig vis fik på den ordinære generalforsamling i 2019. Afvigelsen skyldes endvidere kurstab og omkostninger ved den låneomlægning, der er sket, og som giver en meget stor ydelsesbesparelse i årene fremover.

Årsrapporten blev enstemmigt vedtaget.

Grundet de lejelovændringer, der skete pr. 1. juli 2020, det såkaldte Blackstone-forlig, havde bestyrelsen fået hjemhentet den årlige vurdering lidt tidligere end normalt, sådan den blev modtaget inden lejelovsændringerne og det fald, der grundet dem, må forventes at ske i ejendommens værdi. Den store stigning som den nye valuarvurdering viste, indstillede bestyrelsen anvendt til opskrivning af reserverne for en bevarelse af den gældende andelsværdi.

Efter en del debat om andelsværdi, hhv. fordelene ved reserver kontra muligheden for fastsættelse af en højere andelsværdi, valgte generalforsamlingen at følge bestyrelsens indstilling. Ved den afsluttende afstemning stemte kun 2 andelshavere for en højere andelsværdi.

Andelsværdien udgør således fortsat 17.100 kr. pr. m².

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Niels Juul redegjorde for bestyrelsens planer om de forestående vedligeholdelsesprojekter i ejendommen, og henviste i øvrigt til den skriftlige beretning.

Ad. 6. Indkomne forslag

Forslag 1 - gældspleje

Det blev igen indstillet til generalforsamlingen, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at foretage gældspleje - frem til næste ordinære generalforsamling, sådan bestyrelsen kan gennemføre omlægning af realkredit- og banklån/kassekredit, hvis det er til økonomisk fordel for foreningen.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 - Disponering over indtægter ved salg

Det blev indstillet til generalforsamlingen, at bestyrelsen igen gives bemyndigelse til at disponere over den indtægt, der eventuelt kommer ved salg af lejelejligheder og særforbedringer. Indtægten kan benyttes til ejendommens vedligeholdelse eller nedbringelse af foreningens gæld.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 - Forslag til vedtægtsændring:

Bestyrelsen havde fremsat forslag om forslag om en vedtægtsændring jf. beretningen for at imødegå, at en fremtidig bestyrelse eller administrator ved en fejl eller forglemmelse sælger den sidste lejelejlighed, og foreslog således at vedtægtsføre den specifikke udlejede lejlighed, som ikke må sælges som andelsbolig.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, men da der var mindre end 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, skal forslaget genbehandles på en ny generalforsamling, før det er endeligt vedtaget. Bestyrelsen oplyste, at den vil udskyde genbehandlingen til næste års ordinære generalforsamling, da den endelige vedtagelse ikke er presserende.

Ad. 7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift

Budgettet for 2020/21 blev kort gennemgået. Det blev særligt fremhævet, at budgettet til vedligeholdelse er forøget markant, selvom der ikke er sket en boligafgiftsstigning. At det har været muligt skyldes den låneomlægning, der er foretaget. Omlægningen har medført en betydelig reduktion i de årlige ydelser til foreningens prioritetsgæld.

Bestyrelsen indstillede til en uændret boligafgift.

Såvel budget som en uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8. Valg af bestyrelse

Alle bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt med applaus og uden modkandidater. Valget af bestyrelsen resulterede således i følgende uændrede bestyrelsessammensætning:

		<i>På valg</i>
Formand	Niels Juul	2021
Bestyrelsesmedlem	Steen E. Petersen	2021
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel	2022
Bestyrelsesmedlem	Iwan Christoffersen	2022
Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen	2021
1. suppleant	Mille Wehnert	2021
2. suppleant	Emilie Rygaard Rasch	2021

Ad. 9. Eventuelt

Under eventuelt blev blandt andet følgende behandlet:

- **Motionsrummet** – Foranlediget af spørgsmål til hvornår det kunne genåbnes, under hensyntagen til covid-19, blev en evt. genåbning flittigt debatteret. En andelshaver med uddannelse af sygeplejerske oplyste, at hun godt ville bistå med at fastlægge en plan for hvordan motionsrummet evt. kan genåbnes med nogle særlige restriktioner, der minimerer muligheden for smitte ved anvendelse af motionsrummet. Vedkommende andelshaver drøfter mulighederne med bestyrelsen, for evt. senere udmelding og genåbning.
- **Internettet** – en andelshaver oplyste, at han oplever dårlig internethastighed i sin lejlighed. Mange gav udtryk for, at den generelle internethastighed er super hurtig, og at individuelle problemer som oftest skyldes andelshavernes egne routere.
- **Parkering** – En andelshaver opfordrede alle til at parkere med størst mulig hensyntagen. Afstandene til de andre parkerede biler, bør tilstræbes at være så små som mulige, for at gøre plads til flere biler.
- **VVS-installatør** – der var en debat om foreningens faste vvs-installatør, som flere fandt, var for dyr i forhold til andre installatører, når der modtages tilbud. Bestyrelsen

oplyste, foranlediget af spørgsmål til, om foreningen måske kunne have 2 faste installatører, at der er brug for kun én fast installatør, og at foreningen ikke er tjent med flere installatører på ejendommens installationer. Det blev endvidere fremhævet, at den enkelte andelshaver frit kan vælge hvilken installatør, man ønsker, når det vedrører installationer i egen bolig, som andelshaver selv har ansvar og vedligeholdelsespligt for. Endelig blev det oplyst, at det er bestyrelsen, der samlet vælger foreningens faste håndværkere, men at foreningens generalforsamling til enhver tid kan træffe beslutning om evt. skift.

Herefter blev generalforsamlingen hævet, den sluttede kl. ca. 20.30.

---ooo000ooo---

Underskrevet digitalt – se særskilt underskriftsside

Niels Juul, formand samt Allan Rigelsø, dirigent

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Niels Juul Christensen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Ved Mønten (177)
PID: 9208-2002-2-089108187538
Tidspunkt for underskrift: 28-09-2020 kl.: 13:03:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Rigelsø

Som Dirigent
RID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 28-09-2020 kl.: 11:34:25
Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Rigelsø

Som Referent
RID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 28-09-2020 kl.: 11:34:25
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: aa75541dgmU240646161