

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 20. oktober 2021.

Sted: i den Norske Sjømannskirke.

Referent: Allan Rigelsø.

Onsdag den 20. oktober 2021 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 - sidste lejebolig.
 - Forslag 4 - Honorering af formand.
 - Forslag 5 - 2 forslag om vedtægtsændring – sammenlægning.
 - Forslag 6 - Forslag om vedtægtsændring – Airbnb.
 - Forslag 7 - Videofotografering af kloakker.
 - Forslag 8 - Indkøb af nye havemøbler til gården.
 - Forslag 9 - Istandsættelse af gulve, lofter og vægge i vaske-/cykelkælder.
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
- 8) Valg til bestyrelsen.
- 9) Eventuelt.

Ad. 1. Valg af dirigent

Formand Niels Juul bød de fremmødte velkommen. Allan Rigelsø fra Boligadministratorene A/S - der blev valgt som dirigent - konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet samt beslutningsdygtig, da der på generalforsamlingen var 62 andele repræsenteret, heraf 12 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, der var udsendt sammen med indkaldelsen, blev suppleret af Niels Juul, der bl.a. fremhævede behovet for at man som andelshaver indmelder, hvis man får nye kontaktoplysninger i form af ny mailadresse og eller nyt telefonnummer. Opmærksomheden blev endvidere henledt på den årlige ventelisteopkrævning, man mister sin plads, hvis man ikke betaler rettidigt, også selvom man kun betaler f.eks. én dag for sent.

Efter en kort spørgerunde blev beretningen taget til efterretning.

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2020/2021. Regnskabet er yderst tilfredsstillende og i øvrigt udførligt præsenteret og forklaret i bestyrelsens beretning.

Foreningen har haft et stort overskud, større end budgetteret, valuarvurderingen er steget, der blev indstillet til en forhøjet andelsværdi, foreningen har et solidt indestående og har fuldt afdrag og fast lav rente på al gæld.

Der blev orienteret om andelsværdiens fastsættelse, der var indstillet fastsat på en fastholdt valuarvurdering som beskrevet i beretningen.

Såvel regnskab som en andelsværdi på 18.600 kr. pr. m². (baseret på en fastholdt valuarvurdering) blev enstemmigt godkendt.

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Niels Juul redegjorde for, både under dette punkt og indledningsvist under beretningen, at bestyrelsens to væsentligste fokuspunkter ved den daglige drift er foreningens:

- 1) Økonomi og
- 2) den løbende vedligeholdelse af ejendommen.

Det overordnede fokus er at begrænse stigninger i andelsboligafgiften mest muligt. Budgettet/beløbet til vedligeholdelse fremkommer ved at alle kendte udgifter f.eks.: vicevært, trappevask, administration, skatter og forsikring modregnes indtægterne: huslejer, andelsboligafgifter mv. Det der så er tilbage, kan hvis budgettet godkendes benyttes til vedligeholdelse, hvorefter det samlede budget ender på kr. 0.

Bestyrelsen har over året udfordringen med at styre pengeforbruget – ikke mindst fordi der løbende kommer ansøgninger fra andelshavere, om at rovere køkkener og badeværelser. Opgaver som bestyrelsen ikke har mulighed for at forudse/planlægge efter. Men som ofte betyder, at foreningen i den forbindelse skal bruge betydelige summer til udskiftninger af de fælles forsyningsledninger: faldstamme, koldt- og varmtvandsrør.

Når regnskabsåret nærmer sig sidste kvartal i regnskabsåret, kan bestyrelsen få et nogenlunde overblik over om og hvilke opgaver, der er penge tilbage til. Altså penge til ekstraordinære renoverings- og vedligeholdelsesopgaver. F.eks. som i år med udskiftningen af radiatorer.

I det kommende år er bestyrelsen yderligere udfordret med denne sædvanlige fremgangsmåde, da der allerede inden udgangen af 2021 skal tages stilling til om de tre køkkentrapper AF 4, 6 og 8 skal renoveres (de står for tur og trænger meget!) Håndværkernes ordreboøger er fyldte, så der skal allerede nu bookes tid for at arbejdet kan udføres inden udløbet af regnskabsåret 30.06.2022.

Endvidere kan der opstå mulighed for at få udført yderligere ekstraordinære opgaver, hvis der i løbet af året sælges en leje-lejlighed, da det giver foreningen ekstra likviditet, som bestyrelsen har mulighed for at disponere, hvis bestyrelsens årligt tilbagevendende forslag 2 godkendes som vanligt.

Vi kan som forening glæde os over, at det i det forgange år - inden for budgettet – også blev muligt at få renoveret 5 køkkentrapper: VS 3-9 (4 husnumre, men 5 køkkentrapper) og efterisoleret rør og ventiler på lofter og i kældre.

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 genfremsat 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 aktuelt udlejede lejlighed, som ikke må sælges som andelsbolig.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget i 2020, men da der var færre end 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret på den generalforsamling, skulle forslaget genbehandles på en ny generalforsamling, før det var endeligt vedtaget. Ved denne fornyede behandling blev forslaget atter vedtaget enstemmigt, og følgende bestemmelse er derfor nu en endelig del af foreningens vedtægter:

§ 3 stk. 4 - ny formulering

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen foranledige den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre der er tale om Ved Mønten 17, st. tv. Ved Mønten 17, st. tv opretholdes i udleje af hensyn til altid at have en lejebolig til rådighed som tjenestebolig for eventuel ansættelse af vicevært/ejendomsfunktionær til ejendommens drift.

Forslag 4 - Honorering af formand

Dirch Madsen præsenterede sit forslag om at hæve formandens honorering med 20.000 kr. til i alt 70.000 kr. pr. år. Niels Juul tilbød at forlade lokalet under forslagens behandling, hvilket der dog ikke var nogle, som ønskede.

Efter en kort behandling blev forslaget ved håndsoprækning vedtaget med en ”skov af hænder”.

Forslag 5 - 2 forslag om vedtægtsændring – sammenlægning

Pernille Lerby og Sara Hamann Berentsen havde begge og uafhængigt af hinanden fremsat forslag om at gøre det muligt at foretage sammenlægning, gennem en vedtægtsændring, der konkret var foreslået vedtaget sådan, at den interne venteliste respekteres, ved at man kun kan opnå mulighed for sammenlægning med ens naboledighed, hvis ens anciennitet på den interne venteliste, berettiger til erhvervelse.

Forslaget blev flittigt debatteret og der var argumenter både for og imod. Ved den efterfølgende afstemning stemte mindre end halvdelen af de fremmødte for, men da forslaget skulle vedtages af mindst 2/3, blev forslaget ikke vedtaget.

Flere gav udtryk for at de savnede en konkret formulering af vedtægtsændringen for at der kunne stemmes for, og det er derfor muligt, at der kan rejses et større flertal, hvis der fremtidigt fremsættes et forslag med en tydelig vedtægtsformulering.

Forslag 6 - Forslag om vedtægtsændring – Airbnb

Sara Hamann Berentsen motiverede sit forslag om at tillade udlejning via Airbnb eller lignende. Også dette forslag blev bredt drøftet, men ved den afsluttende afstemning stemte kun 10 for, da også det forslag ville kræve en vedtægtsændring, skulle mindst 42 stemmer have stemt for, før det var blevet vedtaget.

Det er derfor fortsat ikke tilladt at udleje sin andelsbolig via Airbnb eller lignende.

Forslag 7 - Videofotografering af kloakker

Jesper Hjort trak forslaget, fordi det allerede er et af de projekter, som bestyrelsen har prioriteret.

Forslag 8 - Indkøb af nye havemøbler til gården

Der var generel enighed og derfor opbakning til Jesper Hjorts forslag om, at nogle havemøbler trænger til udskiftning mens andre trænger til en kærlig hånd. Det blev besluttet, at der når foråret står for døren vil blive taget initiativ til en fælles havedag, hvor havemøblerne vedligeholdes og der træffes beslutning om hvilke havemøbler, der skal erstattes/suppleres med nye.

Forslag 9 - Istandsættelse af gulve, lofter og vægge i vaske-/cykelkælder

Der var også enighed om, at Jesper Hjorts forslag om at foretaget forskelligt vedligehold af kælderen er påkrævet, og det indgår derfor blandt bestyrelsens prioriterede vedligeholdelsesopgaver, men det blev dog pointeret, at istandsættelse af opgangene er prioriteret over kælderen.

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

Budgettet for 2021/22 blev kort gennemgået. Budgettet til vedligeholdelse er faldet en anelse set i forhold til 2020/2021, hvilket er en naturlig konsekvens af en uændret boligafgift, idet foreningens almindelige løbende driftsudgifter i overvejende grad stiger lidt hvert år. Budgettet forekommer dog fortsat rigeligt til at dække den almindelige løbende sædvanlige vedligeholdelse.

Bestyrelsen indstillede til en uændret boligafgift.

Såvel budget som en uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8. Valg af bestyrelse

Alle bestyrelsesmedlemmer indstillet til valgt blev hhv. gen- og nyvalgt med applaus og uden modkandidater. Valget af bestyrelsen resulterede således i følgende bestyrelsessammensætning:

Formand	Niels Juul	<i>På valg</i> 2022
Bestyrelsesmedlem	Steen E. Petersen	2023
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel	2022
Bestyrelsesmedlem	Iwan Christoffersen	2022
Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen	2023
Bestyrelsesmedlem	Mille Wehnert	2023

1. suppleant	Emilie Rygaard Rasch	2022
2. suppleant	Monique Plahn Bøger	2022

Ad. 9. Eventuelt

Under eventuelt blev blandt andet følgende behandlet:

- **Inspektion af legeplads** – Bestyrelsen vil følge op på gældende krav til hvor tit, der skal ske inspektion af legepladsen.
- **Sparholt VVS** – en andelshaver gav udtryk for, at der kan rejses spørgsmålstegn ved såvel pris som kvalitet ved Sparholts arbejde som foreningens faste vvs-installatør. Niels Juul orienterede om, at der er kommet nye ejere pr. 1. juli, og at samarbejde løbende tages op, også ved drøftelser med Sparholt. Niels Juul afdækkede i øvrigt nogle misforståelser, der har været ved nogle konkrete opgaver, hvor bestyrelsen ikke fandt, at arbejdet havde været mangelfuldt.
- **Motionsrum, hovedrengøring** – På forespørgsel var der opbakning til, at brugerne af motionsrummet indkaldes til en fælles hovedrengøring af rummet.
- **Dørtelefoner** – En total udskiftning er nedprioriteret blandt mange ønskede fremtidige vedligeholdelsesopgaver, så længe der kan fås reservedele til det eksisterende anlæg.

Dirigenten konstaterede herefter at dagsordenen var udtømt, takkede for den gode ro, orden og stemning. Herefter blev generalforsamlingen hævet, kl. var da ca. 20.50.

---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: 27-10-2021 kl.: 14:36:47
Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Rigelsø

Som Administrator
RID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2021 kl.: 13:03:50
Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Rigelsø

Som Dirigent
RID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2021 kl.: 13:03:50
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 2abb474cmmu243672185

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.