

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 15. september 2014

Sted: i beboerlokalet.

Referent: Allan Rigelsø

Mandag den 15. september 2014 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 (*Bestyrelsen indstiller til uændret andelsværdi*).
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.

6) Indkomne forslag:

Forslag 1 - Gældspleje:

Det indstilles til generalforsamlingen, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at foretage gældspleje - frem til næste ordinære generalforsamling. Hermed menes omlægning af realkredit- og banklån/kassekredit, såfremt det er til økonomisk fordel for foreningen.

Forslag 2- Disponering af ekstraordinære udgifter:

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

Forslag 3. Forslag til ny husorden.

Det indstilles til generalforsamlingen, at vedlagte forslag til en opdatering af vores husorden godkendes. Hvis der kan opnås flertal for den nye husorden, skal den forlægges lejerne inden ikrafttræden. *Husorden er vedlagt, se i øvrigt bestyrelsens beretning.*

Forslag 4. Forslag til husorden vedrørende altaner.

I forbindelse med den kommende etablering af altaner stiller vi et forslag til en tilføjelse til den tilrettede husorden. Det vedrører specifikt punktet omkring "Altan", og det foreslås, at genbruge retningslinjen om støj og lugtgener som den står under punktet "Gården og forhaven". Vi foreslår, at der er de samme retningslinjer ved brug af altanerne, som vi kender det fra brug af gården hvad angår støj og lugt. Vi foreslår derfor, at nedenstående tilføjes afsnittet omkring "Altan" i den version af husordenen som bestyrelsen har fremsendt sammen med indkaldelsen til årets generalforsamling.

"Støj og lugtgener skal holdes på et minimum og indenfor tidsrummet kl. 08.00 - 22.00."

Cathy & Tobias (Ved Stadsgraven 1, 1tv)

Forslag 5. Etablering af en gæstelejlighed.

Det indstilles til generalforsamlingen, at bestyrelsen får bemyndigelse til at etablere en gæstelejlighed i lejemålet 177-4002, Ved Stadsgraven 1, st. tv. (tidligere Amagerfælledvej 4 st.).

- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift (*Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift*.)
- 8) Valg til bestyrelsen, på valg var:
Niels Juul, formand
Henrik Pagel, bestyrelsesmedlem
Iwan Christoffersen, bestyrelsesmedlem
Mille Wehnert, suppleant
Ina Christoffersen, suppleant
- 9) Eventuelt.

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 57 andelshavere repræsenteret, heraf 14 ved fuldmagt.

Ad. 2. Valg af referent

Allan Rigelsø blev endvidere valgt som referent.

Ad. 3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens skriftlige beretning var udsendt sammen med indkaldelsen.

Niels Juul supplerede den skriftlige beretning med følgende:

- Indledningsvis opfordredes sælgende andelshavere til at have en mere realistisk holdning til den vurderingsrapport med fejl- og mangler, og de værdiansættelser, som opføres i forbindelse med en andelsoverdragelse. Bestyrelsen oplever fra tid til anden tovtækkerier mellem sælger/vurderingsmand/bestyrelse om de fradrag der noteres. Ofte er det ganske få tusinde eller hundrede kroner, som er forskellen mellem, at have en god eller dårlig oplevelse af vurderingen/overdragelsen i forhold til den samlede handelspris. Der opfordredes til, at forholde dette til de øvrige omkostninger, der er ved at flytte, samt værditilvæksten i ejendommen, konkret stigningen i den indstillede andelsværdi. Ofte brugere sælgere argumentet: *"sådan var det også da jeg overtog lejligheden"*, underforstået at der så ikke skal ske udbedring. Det er nogen gange en god øvelse, **som sælger**, at forsøge at sætte sig i købers sted og stille sig selv spørgsmålet: *"Vil jeg selv være tilfreds, hvis den påtalte fejl- eller mangel ikke udbedres eller økonomisk kompenseres?"*. Mest udstillet bliver det når andelshavere bytter lejlighed – altså både optræder som sælger og køber. Nogle gange er det desværre ganske tydeligt, at man som sælger har en "guldklump", hvor man gennem år og dag ikke selv har bemærket *hvor* nedslidt lejligheden er blevet. Hvorimod det er ganske nemt for sælgeren, når denne omvendt optræder som køber, at se alle de fejl og mangler, der er i den lejlighed, der byttes til – her forventes det som det naturligste i verden, at der sker en udbedring. Bestyrelsen og vurderingsmand har altid bestræbt sig på, at vurderingerne foretages ens, og i overensstemmelse med lovgivningen, samt de ændringer der løbende sker via Bygningsreglementet.
- Ejendommen har i det forgangne år desværre haft ubudne gæster, for første gang i de 15 år ejendommen har været en andelsboligforening. Det er beskrevet og omtalt i de mails, som er blevet sendt ud umiddelbart efter hændelserne. Opfordringen fra den skriftlige beretning blev gentaget:
 - ⇒ Alle beboere bør medvirke til en generel kriminalpræventiv opmærksomhed.

⇒ Hold altid alle fællesdøre og -vinduer lukkede og aflåste.

⇒ Luk ikke uvedkommende ind i opgangene og gården, f.eks. via dørtelefonerne.

Der har været gennemført et forsøg med at få opbakning til Det Kriminalpræventive Råd og Tryk Fondens Nabo Hjælp ordning, men det lykkedes tilsyneladende ikke at få ret mange med. Bestyrelsesmedlem Henrik Pagel arbejder på oprettelse af en Facebookgruppe for beboerne – om den også kan bruges kriminalpræventivt, vil der blive fulgt op på.

- I august har bestyrelsen via mail og brev udsendt opkrævninger og blanketter til bytte- og ventelisterne. Sidste frist for indbetaling til den eksterne venteliste udløb torsdag den 18. september 2014.
- Alle bedes venligst huske, at give bestyrelsen besked hvis man får en ny mailadresse.
- Der henvistes til håndværkerfradraget på 15.000 kr. (bolig/jobordningen), der alene er gældende i 2014.
- Der blev givet en kort status på altansagen, der er stadig mange løse ender. Udvalget arbejder videre.

Efter en kort spørgerunde og lidt debat blev beretningen taget til efterretning.

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2013/14.

Regnskabet er tilfredsstillende, selvom resultatet blev knap 1,2 mio. under budget. Differencen består nemlig overordnet set af 2 bevidste og kendte valg, nemlig 1, at der er gennemført for ca. 500.000 kr. mere vedligeholdelse af ejendommen end budgetteret, samt 2; kurstab og omkostninger ved omlægning af lån, der vil give foreningen en større ydelsesbesparelse i årene frem. Den primære del af vedligeholdelsen har været større VVS-arbejder vedrørende kloak og udskiftning af faldstammer.

Netop i forlængelse af udgifterne til VVS, blev der spurgt til, om der hjemhentes kontroltilbud ved større VVS-arbejder - bestyrelsen oplyste, at de konstant har fokus på priser og løbende evaluerer foreningens leverandører. Bestyrelsen har stor glæde af den VVS-installatør, der er tilknyttet ejendommen, det er bestyrelsens opfattelse, at de får fuld valuta for de penge, der betales, gennem rimelige priser, høj kvalitet og god service.

Der henvises i øvrigt til den skriftlige beretning for en præsentation af foreningens regnskab. Årsrapporten og den af bestyrelsen indstillede ændrede andelskrone på 33,33 blev enstemmigt vedtaget. Andelsværdien udgør derfor 10.000,00 kr. pr. m².

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Niels Juul redegjorde for, at bestyrelsen ikke har planer om større vedligeholdelsesprojekter i indværende regnskabsår.

Bestyrelsen finder ikke, at der aktuelt er behov for ekstraordinære budgethenlæggelser til ejendommens vedligeholdelse. Bestyrelsen anmoder om opretholdelse af mandat til brug af indtægter ved salg af tidligere udlejede boliger, på ekstraordinær vedligeholdelse.

Bestyrelsen har opstillet følgende ønsker til fremtidig vedligeholdelse:

- Nye træer – beplantning i forhaven til erstatning af dem, som blev fældet i 2013.
- Fortsat isolering af ventiler og rør.
- Renovering af køkkentrapper i den lave del af ejendommen.
- Udskiftning af lamper i opgangene i den høje del af ejendommen - strømbesparelse.
- Reparation af terrazzo gulv i opgangene AF 4, VS 1 og VM 19.
- Reparation af kældertrappe til erhvervslejemål.
- Renovering af erhvervslejemål – alternativ etablering af gæstelejlighed (se nedenfor).
- Renovering af badeværelse hos en lejer.

Ad. 6. Indkomne forslag

Forslag 1 - gældspleje

Det blev indstillet til generalforsamlingen, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at foretage gældspleje - frem til næste ordinære generalforsamling. Hermed menes omlægning af realkredit- og banklån/kassekredit, såfremt det er til økonomisk fordel for foreningen.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 – Disponering over indtægter ved salg

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

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3. Forslag til ny husorden.

Bestyrelsen havde fremsat forslag om en opdateret husorden. Husordenen blev drøftet, herunder blev det besluttet, at ændre bestemmelsen omkring støj i gården, så den i tidsrum sidestilledes støj i lejlighederne (kl. 22.00 ændredes fredag/lørdag til kl. 23.00). Udover denne mindre rettelse blev husordenen godkendt enstemmigt.

Den nye husorden skal forlægges lejerne forinden den er gældende for hele ejendommen. Når endelig godkendelse foreligger udsendes den ny husorden pr. mail, lægges på foreningens hjemmeside samt ved opslag i udhængskabet.

Forslag 4. Forslag til husorden vedrørende altaner.

Som tilfældet med at støj i gården blev sidestillet med støj i lejlighederne fremsatte Cathy & Tobias (fra Ved Stadsgraven 1) forslag om, at indsætte samme støjbestemmelse i afsnittet vedrørende altaner.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, for at sikre en kontinuitet i bestemmelserne og for at sikre mod enhver misforståelse.

Forslag 5. Etablering af en gæstelejlighed.

Bestyrelsen stillede forslag om at etablere en gæstelejlighed i lejemålet 177-4002, Ved Stadsgraven 1, st. tv. (tidligere Amagerfælledvej 4 st.). Der blev kort redegjort for erhvervslejerens udsættelse, der var endt i Højesteret, hvor foreningen afslutningsvist fik medhold.

Bestyrelsens motivation og beskrivelse af projekt fremgår af bestyrelsens beretning. Der var en del debat om forslaget, der tidligere har været drøftet ud fra en idé om at omdanne erhvervslejemålene til boliger. Det er ikke en idé, der er skrinlagt, faktisk er bestyrelsens forslag integreret med netop den idé, da erhvervslejemålet tænkes omdannet sådan, det sammen med naboerhvervet på et senere tidspunkt eventuelt kan integreres til én bolig. Det nu ledige erhvervslejemål kan umiddelbart ikke, alene omdannes til en selvstændig bolig, da der ikke er et køkken.

Der var ikke indhentet tilbud på omdannelsen, men det blev fremhævet, at det vil blive en bekostelig affære grundet den eksisterende tilstand af lejemålet. Det blev endvidere meddelt, at det bestemt ikke forventes, at indtægterne ved udleje af gæstelejligheden står mål med den tabte erhvervsleje.

Forslaget blev vedtaget med kun 3 stemmer imod. Bestyrelsen kan derfor lade gæstelejligheden etablere. Bestyrelsen udsender midlertidige retningslinjer omkring udleje, vilkår og pris hvis gæstelejligheden er klar til brug inden næste generalforsamling, ellers vil de blive fremlagt for behandling på næste års generalforsamlingen.

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

Budgettet for 2014/15 blev kort gennemgået. Budgettet tog udgangspunkt i en uændret boligafgift, og uden erhvervslejeindtægt for erhvervslejemålet jf. forslag 5. Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8. Valg af bestyrelse

Formand Niels Juul var på valg for en 1-årig periode og blev genvalgt. Bestyrelsesmedlemmerne Henrik Pagel og Iwan Christoffersen blev begge genvalgt for en 2-årig periode, mens Mille Wehnert og Ina Christoffersen begge blev genvalgt som suppleanter for en 1-årig periode. Alle blev genvalgt med applaus.

Valget af bestyrelsen resulterede således i følgende bestyrelsessammensætning:

Formand	Niels Juul	<i>På valg</i> 2015
Bestyrelsesmedlem	Steen E. Petersen	2015
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel	2016
Bestyrelsesmedlem	Iwan Christoffersen	2016
Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen	2015
1. suppleant	Mille Wehnert	2015
2. suppleant	Ina Christoffersen	2015

Ad. 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende behandlet:

- Det blev accepteret, at bestyrelsen skubber varme anlæggets opstart, der ellers efter planen skulle opstartes netop 15. september.
- Bestyrelsen blev opfordret til, at overveje en begyndende digitalisering af foreningens korrespondance, bl.a. ved udsendelse af regnskab, indkaldelse til og referat af generalforsamling etc. Det kræver en ændring af foreningens vedtægter. Bestyrelsen vil arbejde videre med ideen.
- Det blev meddelt, at arealet på hjørnet Ved Stadsgraven og Amagerfælledvej, foran det nu tomme erhvervslejemål, ifølge politiet har status som fortovej, hvorfor der ikke må "parkeres" der. En andelshaver oplyste, at han havde fået en bøde, fordi han havde haft sin bil holdende der i 10 minutter.

Herefter blev generalforsamlingen hævet, den sluttede kl. ca. 21.00.

København, den 18/9 2014

---ooo000ooo---

Niels Juul, formand

København, den 19/9 2014

Allan Rigelsø, dirigent