

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 14. september 2015

Sted: i beboerlokalet.

Referent: Allan Rigelsø

Mandag den 14. september 2015 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.
Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi (*Bestyrelsen indstillede til en andelsværdi på 12.000 kr. pr. m².*)
- 4) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
- 5) Indkomne forslag:
 - Forslag 1 Bestyrelsesmandat til gældspleje.
 - Forslag 2 Bestyrelsesmandat til disponering af salgssummer ved salg af udlejede lejligheder.
 - Forslag 3 Vedtægtsændring vedr. indkaldelse af generalforsamling:
 - Forslag 4 Facaderenovering med forhøjelse af boligafgift
 - Forslag 5 Ændring af husorden, så to katte pr. lejlighed tillades.
 - Forslag 6 Ændring af foreningsaftale om tv-signal til en minimums leverance.
 - Forslag 7 Ændring af husordenen; Forbud mod brug af bioethanol- og lignende pejse.
 - Forslag 8 Understregning af bestyrelsens bemyndigelse, pligt og at sikre overholdelse af vedtægtens § 10, stk. 3 (Vedligeholdelsespligt).
 - Forslag 9 Indførelse af et ”foreningstilskud” til udskiftning af vandslugende toiletter.
 - Forslag 10 Enkelttilladelse til opsætning af en hjørnealtan.
 - Forslag 11 Undersøgelse af om der er interesse for en arbejdsgruppe hvis hovedformål er; at skabe en endnu bedre andelsforening
- 6) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift (*Bestyrelsen indstillede til uændret boligafgift.*)
- 7) Valg til bestyrelsen, på valg var:
Niels Juul, formand
Steen E. Petersen, bestyrelsesmedlem - *på valg for en 2 årig periode.*
Dirch B. Madsen, bestyrelsesmedlem - *på valg for en 2 årig periode.*
Mille Wehnert - *på valg en 1-årig periode.*
Ina Christoffersen - *på valg for en 1-årig periode.*
- 8) Eventuelt.

Ad. 1. Valg af dirigent

Formand Niels Juul bød de fremmødte velkommen. Allan Rigelsø fra Boligadministratorenne A/S - der blev valgt som dirigent - konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet samt beslutningsdygtig, da der på generalforsamlingen var 56 andelshavere repræsenteret, heraf 12 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:

- Foreningens venteliste vil fremover alene blive opdateret en gang om året, nemlig omkring den 15. oktober - for yderligere information blev der henvist til foreningens hjemmeside <http://www.abvm.dk/historie/ventelister.html>.
- En kort status blev givet på altanprojektet. Projektet behandles hos kommunen. De har foreløbigt rejst tvivl om dybden på 5 af de 18 altaner. Foreningens byggetekniske rådgiver forestår kommunikationen med kommunen. Så snart der foreligger en endelig afgørelse eller andet nyt, vil de involverede blive informeret.
- Kommunen kunne ikke godkende, at erhvervet Amager Fælledvej 4 blev omdannet til en decideret gæstelejlighed. Det omdannes i stedet til "foreningslokaler". Der blev kort fortalt om den fremtidige forventede brug heraf - så snart lokalerne står færdige, vil retningslinjer og anvendelse blive udmeldt.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning uden bemærkninger.

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2014/15.

Regnskabet er tilfredsstillende, selvom resultatet blev knap 750.000 kr. dårligere end budgetteret. Baggrunden herfor er alene ekstraordinære renoveringsarbejder, hvis sammenhæng og baggrund fremgår af beretningen. Likviditeten til finansiering af den ekstraordinære vedligeholdelse vil komme fra salg af lejeboliger. Foreningen havde 2 ledige boliger til salg, som er blevet skubbet af hensyn til udsigten til den forhøjede andelsværdi.

Der er i regnskabet udgiftsført nogle finansielle omkostninger i form af gebyrer og omkostninger ved omlægning. Resultatet af bestyrelsens omlægning af prioritetsgælden, kan ses i det forbedrede budget for 2015/2016.

Årsrapporten og den af bestyrelsen indstillede ændrede andelskrone på 40,00 blev enstemmigt vedtaget. Andelsværdien udgør derfor 12.000,00 kr. pr. m².

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Niels Juul redegjorde kort for bestyrelsens planer om de forestående vedligeholdelsesprojekter i ejendommen.

Bestyrelsen har specielt prioriteret en større renovering af ejendommens facader, et projekt der blev behandlet som forslag 4.

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. Vedtægtsændring vedr. indkaldelse af generalforsamling:

Bestyrelsen havde fremsat forslag om ændring af foreningens vedtægter sådan, at udsendelse af generalforsamlingsindkaldelse, regnskab, og generalforsamlingsreferat kan ske elektronisk, med mindre man som andelshaver har anmodet om en papirmodtagelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, men da fremmødet ikke var tilstrækkeligt for en endelig vedtagelse, skal forslaget genbehandles af en ny generalforsamling. Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling den 5. oktober 2015.

Forslag 4. Facaderenovering med forhøjelse af boligafgift

Som følge af, at ejendommens facade til gaden trænger til vedligeholdelse, havde bestyrelsen fremsat forslag til gennemførelse af en gennemgribende renovering.

De forskellige aspekter ved projektet blev drøftet. Det blev bl.a. fortalt, at facaderne til gården ikke trænger i nær så stor grad, som følge af mindre påvirkning af vind, vejr og trafik. Facaderne til gården er derfor ikke en del af projektet. Det blev endvidere oplyst, at Real Dania er søgt om tilskud til renovering af reliefferne. Hvis der er kendskab til andre fonde, der kan søges, kan disse indmeldes til bestyrelsen.

Projektet inklusiv en komplet udskiftning af reliefferne blev vedtaget med stort flertal. Projektet til et rammebudget på kr. 6.425.625,- vil blive igangsat hurtigst muligt.

Projektet vil blive finansieret ved 1 mio. kroner af foreningens likviditet kombineret med et nyt realkreditlån på 5,6 mio. kroner - forventeligt et 3 pct. 30 årigt kontantlån med afdrag.

Boligafgiften stiger med 7 pct. pr. 1. januar 2016, og den hæves således fra 500 til 535 kroner pr. kvadratmeter pr. år.

Forslag 5. Ændring af husorden, så to katte pr. lejlighed tillades.

Emilie Rygaard Rasch havde fremsat forslag om ændring af foreningens husorden sådan det ville blive muligt at holde 2 husdyr pr. lejlighed, dog maksimalt 1 hund.

Forslaget blev debatteret flittigt og efterfølgende bragt til afstemning. Det blev vedtaget med stort flertal, hvorfor husordenen derfor nu er ændret.

Forslag 6. Ændring af foreningsaftale om tv-signal til en minimums leverance.

Tobias Nørbo havde fremsat forslag om at minimere den af foreningen distribuerede TV-kanalpakke med det formål, at få nedbragt den obligatoriske udgift for alle. Bestyrelsen oplyste, at de aktuelt var i gang med at undersøge mulighederne for alternativer til den nuværende løsning.

Der var enighed om, at lade bestyrelsen arbejde videre med undersøgelserne for senere fremlæggelse af mulighederne, alt med det formål i videst muligt omfang at sikre en mindre grundpakke og en deraf mere individuel løsning.

Forslag 7. Ændring af husordenen; Forbud mod brug af bioethanol- og lignende pejse.

Tobias Nørbo havde fremsat forslag om forbud mod bioethanol- og lignende pejse. Der var en længere drøftelse, omhandlende brandfare, frygt for at et sådan forbud senere ville kunne komme til at omfatte olielamper og lignende samt alternative forslag til at dæmme op for faren, eksempelvis ved installation af røgalarmer i opgangene.

Forslaget blev ikke vedtaget, da kun 8 stemte for.

Forslag 8. Understregning af bestyrelsens bemyndigelse til at forestå andelsbaveres vedligeholdelsesforpligtelse

Tobias Nørbo havde fremsat forslag om, at generalforsamlingen skulle indskærpe at bestyrelsen hurtigere skulle gribe til anvendelse af vedtægternes bestemmelse om, at bestyrelsen på

andelshavers vegne skal forestå andelshavers vedligeholdelsesforpligtelse når andelshaver ikke gør det selv.

Forslaget tog afsæt i et konkret tilfælde, hvilket i den fremlagte form gjorde det uegnet for behandling, dels fordi personsager ikke er egnet for drøftelse på en generalforsamling og dels fordi sagen ikke var belyst fra alle sider.

Der var enighed om, at et sådan forslag kun ville være egnet til behandling, hvis det var mere konkret og således indeholdte forslag til ændring af vedtægt, f.eks. i form af terminer eller andet. Forslaget kom derfor ikke til afstemning.

Forslag 9 Indførelse af et "foreningstilskud" til udskiftning af vandslugende toiletter.

Tobias Nørbo havde fremsat forslag om, at foreningen skulle udbetale et tilskud til udskiftning af toiletter med større skyl, i form af første års gennemsnitlige forventede vandbesparelse pr. beboer i lejligheden.

Der var en længere debat, hvor nogle gav udtryk for, at det ikke var fair over for de mange andelshavere, der allerede selv har forestået en udskiftning, ligesom der blev udtrykt skepsis over udgifterne forbundet med tilskuddets administration og håndtering (besigtigelse, gennemgang etc.).

Forslaget blev ikke vedtaget da kun 1 stemte for.

Forslag 10. Ansøgning om tilladelse til opsætning af en hjørnealtan.

Helene Kiær og Frederik Rygaard Svare havde fremsat forslag om at generalforsamlingen tillod en ændring af deres planlagte altan, til en "hjørnealtan", sådan de selv afholdte samtlige de ekstraomkostninger som behandling og opsætning ville udløse.

Efter en drøftelse kom forslaget til afstemning. 14 stemte for mens 16 stemte imod. Herudover havde bestyrelsen 7 fuldmagter hvoraf 1 stemte for og resten imod. Forslaget blev derfor ikke vedtaget, og der blev derfor ikke givet tilladelse til en hjørnealtan.

Forslag 11. Undersøgelse af om der er interesse for en arbejdsgruppe hvis hovedformål er; "En endnu bedre andelsforening?"

Frederik Rygaard Svare havde fremsat forslag om nedsættelse af et udvalg, med det formål, at dette skulle fremkomme med forslag til hvordan foreningen kan blive endnu bedre, f.eks. på det sociale område, på områder indenfor klima og miljø m.v.

Enkelte gav udtryk for, at sådanne tanker og tiltag altid har været velkomne. Har man en god ide, f.eks. til afholdelse af en fest eller andet, har man altid haft mulighed for at få den ført ud i livet.

Foruden Frederik selv meldte alene Kasper Nordborg Kiær sig ind i udvalget. De gav udtryk for, at udvalget da nok var lige lidt for lille, og de håbede at nogle efterfølgende vil kontakte dem med henblik på deltagelse. Såfremt der kommer drift i udvalget, vil udvalgets forslag blive fremlagt for en fremtidig generalforsamling alternativt bestyrelsen.

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

Budgettet for 2014/15 blev kort gennemgået. Budgettet tog udgangspunkt i en uændret boligafgift.

På grund af diverse budgetforbedringer, primært omlægelse af foreningens lån, er der i budgettet ca. 200.000 kr. mere til almindelig løbende vedligeholdelse end der var i budgettet for sidste år.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8. Valg af bestyrelse

Formand Niels Juul var på valg for en 1-årig periode og blev genvalgt. Bestyrelsesmedlemmerne Dirch B. Madsen og Steen E. Petersen blev begge genvalgt for en 2-årig periode, mens Mille Wehnert og Tobias Nørbo blev hhv. gen- og nyvalgt som suppleanter for en 1-årig periode. Alle blev valgt med applaus.

Valget af bestyrelsen resulterede således i følgende bestyrelsessammensætning:

Formand	Niels Juul	<i>På valg</i> 2016
Bestyrelsesmedlem	Steen E. Petersen	2017
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel	2016
Bestyrelsesmedlem	Iwan Christoffersen	2016
Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen	2017
1. suppleant	Mille Wehnert	2016
2. suppleant	Tobias Nørbo	2016

Ad. 9. Eventuelt

Under eventuelt orienterede Henrik Pagel på opfordring om de undersøgelser, der har været gjort af de problemer nogle har oplevet med udfald i deres internetforbindelse. Undersøgelsen har afdækket at tildelingen af IP-adresser formentlig er en del af forklaringen. Fremover vil hver enkelt lejlighed derfor kun få tildelt 1 IP-adresse. Hvis man har behov for flere, skal man have en router - hvilket mange allerede har. Før ændringen gennemføres vil der blive udsendt information herom. Hvis man har behov for hjælp kan Novomatrix og Henrik Pagel som altid kontaktes.

Herefter blev generalforsamlingen hævet, den sluttede kl. ca. 22.10.

---ooo000ooo---

København, den 16. september 2015



Niels Juul, formand

København, den 17. september 2015



Allan Rigelsø, dirigent