

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 19. september 2016

Sted: i beboerlokalet.

Referent: Allan Rigelsø

Mandag den 19. september 2016 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 indstillede til en andelsværdi på 14.100kr. pr. m2).
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
- 6) Indkomne forslag:
 - Forslag 1 - Gældspleje.
 - Forslag 2 - Disponering af ekstraordinære udgifter.
 - Forslag 3 - Anden udnyttelse af loftsarealer.
 - Forslag 4 - En endnu bedre andelsboligforening.
 - Forslag 5 - Tilladelse til hjørnealtan.
 - Forslag 6 - Tilladelse til korttidsudleje.
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
(Bestyrelsen indstillede til uændret boligafgift).
- 8) Valg til bestyrelsen, på valg var:

Niels Juul	formand	<i>på valg for en 1-årig periode.</i>
Henrik Pagel	bestyrelsesmedlem	<i>på valg for en 2 årig periode.</i>
Iwan Christoffersen	bestyrelsesmedlem	<i>på valg for en 2 årig periode.</i>
Mille Wehnert	suppleant	<i>på valg for en 1-årig periode.</i>
Tobias Maduro Nørbo	suppleant	<i>på valg for en 1-årig periode.</i>
- 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 ved generalforsamlingens indledning var 71 andelshavere repræsenteret, heraf 30 ved fuldmagt.

3 andelshavere forlod undervejs generalforsamlingen, hvoraf den ene afgav en fuldmagt. Ved behandlingen af forslag var i alt 69 andele repræsenteret, heraf 31 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 kort den skriftlige beretning, der efterfølgende blev taget til efterretning uden bemærkninger. Beretning og bilag kan ses på foreningens hjemmeside.

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2015/16.

Regnskabet er tilfredsstillende, selvom driftsresultatet viser et mindre underskud. Dette skal ses i sammenhæng med det mandat, bestyrelsen fik på den ordinære generalforsamling i 2015, til at disponere over den likviditet, der kommer ind ved salg af lejelejligheder og særforbedringer. Gennem provenuet ved salg af 2 tidligere udlejede boliger, havde bestyrelsen likviditet til at kunne gennemføre en del af ejendommens udestående vedligeholdelse. Hvad der er gennemført af vedligeholdelse, kan ses i bestyrelsens beretning.

Der er i regnskabet tillige udgiftsført nogle finansielle udgifter i form af gebyrer og omkostninger ved omlægning. Resultatet af bestyrelsens omlægning af prioritetsgælden, kan ses i det forbedrede budget for 2016/2017.

Årsrapporten og den af bestyrelsen indstillede ændrede andelskrone på 47,00 blev enstemmigt vedtaget. Andelsværdien udgør derfor 14.100 kr. pr. m². Stigningen i andelsværdien skyldes primært en større stigning i ejendommens valuarvurdering, der er et resultat af den gennemførte vedligeholdelse tillige med markedets generelle udvikling.

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

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

Bestyrelsen har specielt prioriteret, at få lavet en egentlig vedligeholdelsesplan for, gennem den, at kunne forestå en planlægning af ejendommens vedligeholdelse flere år ud i fremtiden.

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 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 enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 - Anden udnyttelse af loftsarealer.

Frederik Rygaard havde fremsat forslag til debat omkring en anden udnyttelse af loftarealerne, det kunne for eksempel være etablering af lejligheder (ejer eller andel) eller en fælles tagterrasse.

På det eksisterende grundlag var der ikke den store interesse i at afsætte budgetmidler til en yderligere undersøgelse, der blev bl.a. udtrykt skepsis omkring, at skulle sælge taget for etablering af en "ejerlejlighedsforening", ligesom der var bekymringer over om det var muligt, at etablere tilstrækkelige erstatnings-pulterrum.

Forslag 4 - En endnu bedre andelsboligforening.

Med afsætning i forslag fremsat på generalforsamlingen i 2015, havde Frederik Rygaard opstillet en liste over en række emner, der efter hans opfattelse kunne debatteres og evt. undersøges yderligere for implementering med det formål, at gøre andelsboligforeningen endnu bedre.

Der var enighed om, at drøftelser om forbedring af andelsboligforeningen til enhver tid er værd at tage, og at alle er meget velkomne til at byde ind med forslag, især hvis forslagene er veldokumenterede og endnu bedre, hvis nogle vil tage ansvar for at få dem ført ud i livet.

Efter lidt snak om nedsættelse af et egentlig udvalg påtog Frederik Rygaard sig, at invitere til et møde for dem, der måtte være interesserede i at indgå i et egentligt udvalgsarbejde for idéudvikling og eventuel gennemførelse af forslag – sidstnævnte i et samarbejde med bestyrelsen.

Forslag 5 - Tilladelse til hjørnealtan.

Frederik Rygaard havde genfremsat forslag om, at generalforsamlingen tillod en ændring af deres planlagte altan, til en "hjørnealtan", med den forudsætning, at de selv afholdte samtlige de ekstraomkostninger som behandling og opsætning ville udløse.

Efter en drøftelse kom forslaget til afstemning. Ved den skriftlige afstemning fordelte stemmer sig med 35 imod og 34 for. Forslaget blev altså lige akkurat ikke vedtaget, og der blev derfor ikke givet tilladelse til en hjørnealtan.

Forslag 6 - Tilladelse til korttidsudleje.

Frederik Rygaard havde fremsat forslag om ændring af foreningens vedtægt med det formål, at åbne op for korttidsudlejning eksempelvis via Airbnb.

Der var en længere drøftelse af emnet, hvorunder der blandt andet blev spurgt til, hvorfor vedtægten overhovedet skal ændres, når nu den aktuelt ikke regulerer forholdet. Allan Rigelsø orienterede om, at den altoverskyggende hovedregel for såvel andels- som lejeboliger er, at de skal bruges til egen beboelse. Hvis man som andelshaver overdrager brugsretten af ens bolig til andre, skal der være en hjemmel hertil. Korttidsudlejningen er ikke fremleje, i lovens betydning heraf, hvorfor en andelsboligforeningsvedtægt, der ikke indeholder bestemmelser herom, ikke giver mulighed for korttidsudlejning, da korttidsudlejningen er i strid med hovedreglen.

Efter den længerevarende drøftelse blev forslaget bragt til afstemning. Da kun 17 stemte for, var der langt fra det fornødne flertal på 2/3, som kræves for at et forslag om ændring af vedtægten er vedtaget. Da der ikke var 2/3 af alle andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen kunne forslaget i øvrigt kun 1. behandles. Skulle forslaget være vedtaget, og derved kunne blive behandlet på en ny generalforsamling uden kvalificeret krav til fremmøde, skulle der have været 46 stemmer for.

Det er derfor fortsat ikke tilladt at korttidsudleje boliger f.eks. via Airbnb i A/B Ved Mønten.

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

Budgettet for 2016/17 blev kort gennemgået. Budgettet tog udgangspunkt i en uændret boligafgift.

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 Tobias Nørbo blev genvalgt som suppleanter for en 1-årig periode. Alle blev valgt med applaus uden modkandidater.

Valget af bestyrelsen resulterede således i følgende bestyrelsessammensætning:

		<i>På valg</i>
Formand	Niels Juul	2017
Bestyrelsesmedlem	Steen E. Petersen	2017
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel	2018
Bestyrelsesmedlem	Iwan Christoffersen	2018
Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen	2017
1. suppleant	Mille Wehnert	2017
2. suppleant	Tobias Nørbo	2017

Ad. 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende blandt andet behandlet:

- Niels Juul indstillede indledningsvist til, at ladcykler parkeres i stativerne mellem Ved Mønten 11 og 13, og at barnevogne, som ikke anvendes, fjernes fra barnevognsrummet, sådan der kan blive plads til barnevogne til dem med behov. Det samme gælder for så vidt ubenyttede grills, de bedes fjernet fra gården, når ikke de bruges. Endelig blev der henstillet til, at køkkendøre holdes lukkede og låste.
- Niels Juul orienterede om, at fyringssæsonen var blevet udskudt, grundet det aktuelt varme vejr – dette blev der givet bred accept af.
- Hvis der opleves gener med fugle og fuglereder i udluftningskanalerne, skal bestyrelsen kontaktes.
- Flere andelshavere tilkendegav, at der kunne ønskes en dialog med naboejendommen, idet der opleves en del støjgener fra beboerne i den ejendom. Bestyrelsen vil forsøge at få skabt en kontakt.
- På vegne af Trym Johansen forelagde bestyrelsen en anmodning om, at gøre vaskeriet parfumefri, for at undgå allergiske gener, både gennem rester i maskinerne og gennem luften, for de omkringboende til vaskeriet. Der var opbakning hertil, hvorfor bestyrelsen vil overveje at få opsat henstillingsskilte om parfumefrit vaskeri i vaskeriet.
- På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at der aktuelt er en del problemer med flere badeværelser på Amager Fælledvej 8 st. tv. - 4. tv., men at foreningen ikke har tabt en byretssag heromkring, som der ellers blev spurgt til. Andelshavere er ansvarlige for vedligeholdelsen af eget badeværelse, herunder udskiftning af utætte gulve, men en andelshaver har efter syn og skøn fået medhold i, at vedkommende ikke var ansvarlig, fordi badeværelsets manglende vedligeholdelse var kendt ved vedkommendes overtagelse af boligen. Enkelte af boligerne er under salg, og foreningen overtager da boligen.

gerne for istandsættelse. De nye badeværelser sælges som forbedringer, hvorfor foreningen får dækket de udlæg, der er ved badeværelsernes istandsættelse. Samtidig får foreningen benyttet muligheden for at få skiftet faldstamme etc., hvilket er billigere, når nu badeværelserne renoveres samtidigt.

- En andelshaver takkede afslutningsvist bestyrelsen for deres arbejdsindsats – ikke mindst at de gennem året, også i dagtimerne, har brugt tid på facadeprojektet.

Herefter blev generalforsamlingen hævet, den sluttede kl. ca. 21.30.

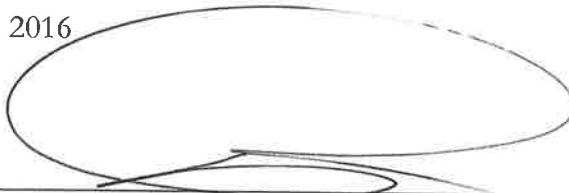
---ooo000ooo---

København, den 22. september 2016



Niels Juul, formand

København, den *27.09.* 2016



Allan Rigelsø, dirigent