

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 1. oktober 2018

Sted: i beboerlokalet.

Referent: Allan Rigelsø

Mandag den 1. oktober 2018 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 15.900 kr. pr. m²).
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
- 6) Indkomne forslag:
Forslag 1 - Gældspleje.
Forslag 2 - Disponering af ekstraordinære udgifter.
Forslag 3 - Egen anvendelse af Amager Fælledvej.
Forslag 4 - Renovering af trapper.
Forslag 5 - Internetbidrag.
Forslag 6 - Vedtægtsændring – indstillingsret ved salg.
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
(Bestyrelsen indstillede til en boligafgiftsstigning fra 535 kr. pr. m² til 560 fra 1. januar 2019).
- 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>
Emilie Rygaard Rasch	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 Boligadministratorerne A/S - der blev valgt som dirigent - konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet samt beslutningsdygtig, da der ved generalforsamlingens indledning var 63 andele repræsenteret, heraf 13 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, hvilken Niels Juul kort supplerede ved at nævne følgende:

- Generne ved montering af de 17 altaner har nok været størst for dem, der ikke skulle have altan. Deres eneste ”fornøjelse” har været byggerod, støj og støv, samt manglende parkeringspladser på Ved Mønten. Disse andelshavere blev særskilt takket for tålmodigheden!
- Sidste år blev det aftalt, at bestyrelsen måtte igangsætte en gennemgang og registrering af alle installationer i de enkelte lejligheder. Af hensyn til omkostningerne er det bestyrelsen selv, der har tilbudt at forestå arbejdet, men i år kunne bestyrelsen desværre ikke finde tid hertil. Bestyrelsen håber at de i løbet af 2019 får mulighed for at få foretaget gennemgangen som tidligere aftalt.
- Afslutningsvist blev forsamlingen husket på den ændrede termin for ventelistesystemet. Brevet fra januar 2018 er gengivet på sidste side i beretningen og vejledning, blanketter og betalingsinstruktion ligger tilgængelig på forsiden af hjemmesiden. Alle skal huske, at det nu er i december, at ændringer kan foretages. Indbetaling af ventelistegebyr skal være foreningen i hænde senest 31. december 2018 hvis placeringen på ventelisten skal opretholdes.

Efter en kort spørgerunde til forskellige forhold i beretningen blev den taget til efterretning.

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2017/18. Regnskabet er yderst tilfredsstillende, og i øvrigt udførligt præsenteret og forklaret i bestyrelsens beretning.

Overskuddet er mindre end budgetteret, hvilket skyldes, at foreningen har fremrykket en del af den udestående vedligeholdelse, som er blevet finansieret ved delvis anvendelse af den likviditet, der har været efter salg af lejligheder, i henhold til bestyrelsens mandat hertil (fastsat på den ordinære generalforsamling i 2017).

Det var ikke den fulde likviditet ved lejlighedsalg, der blev anvendt til vedligeholdelse, hvilket fremgår af foreningens aktuelle likviditet – trækket på kassekreditten er reduceret væsentligt, og der trækkes aktuelt kun på kreditten lige omkring terminsbetalingerne. Foreningens nuværende likviditets flow er umiddelbart den mest optimale på det eksisterende rentemarked, hvor man risikerer såkaldt negativ rente (omkostninger) ved for store indeståender.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt, idet der dog igen i år blev anmodet om en særskilt behandling og fastsættelse af andelsværdi.

Der blev lagt op til en drøftelse af hvilke principper foreningen ønsker at anvende ved andelsværdiansættelsen – skal andelsværdien således sættes til det maksimalt mulige, eller holdes nede af hensyn til fremtidige andelshavere.

Bestyrelsen har gennem tiden indstillet til en andelsværdi følgende det generelle marked, med størst mulig hensyntagen til forestående vedligeholdelsesprojekter og ”almindelige” hensyn til at sikre mod fald i andelsværdien. Efter en drøftelse blev andelsværdien ansat til de i regnskabet indstillede 15.900 kr. pr. m². Denne værdi blev fastsat med stort flertal, idet kun 6 stemte for, at der skulle ske en lavere fastsættelse.

Afslutningsvist blev det nye lovpligtige nøgletalsskema 4 forelagt for generalforsamlingen. Skemaet er at finde på foreningens hjemmeside.

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 samt foreningens vedligeholdelsesplan.

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, 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 igen 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- Egen anvendelse af Amager Fælledvej 4:

Bestyrelsen indstillede det til generalforsamlingens godkendelse, at erhvervslejemålet Amager Fælledvej opsiges for egen anvendelse.

Motivationen fremgår af bestyrelsens beretning, hensigten er, at lokalet skal bruges til foreningsrelaterede formål, specielt muligheden for at få indrettet et let tilgængeligt og synligt ejendomskontor.

Forslaget om at opsiges lejemålet blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 4 – Renovering af trapper:

Bestyrelsen bad om bemyndigelse til at fremrykke den udestående istandsættelse af foreningens trappeopgange. Bemyndigelse blev givet enstemmigt og uden bemærkninger.

Istandsættelsen vil derfor kunne igangsættes ud over det almindelige løbende budget, og vil kunne finansieres ved optagelse af kreditforeningslån på op til 1.665.000 kr. Ydelsen på det nye lån dækkes af dele af den foreslåede boligafgiftsstigning jf. pkt. 7. Bestyrelsen fik gennem vedtagelsen mandat til at hjemtage et fastforrentet lån op til ovennævnte beløbsgrænse.

Forslag 5 – Internetbidrag:

Det månedlige internetbidrag blev foreslået nedsat fra 140 til 100 med virkning pr. 1. januar 2019. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Foranlediget af forslaget blev foreningens internetløsning flittigt debatteret. Henrik Pagel, der er foreningens ”internetansvarlige” redegjorde bl.a. for, at man bør bruge et kabel når ens internethastighed skal tjekkes. Wifi er generelt ustabil og bliver påvirket af en lang række faktorer, der ikke har noget med selve leveringen at gøre.

Forslag 6 – Vedtægtsændring – indstillingsret ved salg.

Rikke Nielsen og Claus Vestergaard havde fremsat forslag om at ændre vedtægtens bestemmelser om prioritetsrækkefølgen for købere ved overdragelse af andele. Forslagsstillerne havde således foreslået at den interne venteliste skulle være 1. prioritet, i stedet for som aktuelt 3 prioritet efter 1. salg til fraflyttende andelshaveres familie og 2. fraflyttende andelshavers mulighed for at bruge andelen som bytteobjekt til anden bolig.

Niels Juul redegjorde forinden forslagsbehandlingen for foreningens ventelistesystem som altid bliver fuldt til punkt og prikke. Senest omtale var bestyrelsens beretning forud for generalforsamlingen 2017 under overskriften ”Ama’r halshug”.

Niels gennemgik den historiske indstilling til foreningens lejligheder - I ejendommen er der 130 lejligheder (i størrelsesspændet 52-136 m²) fordelt på 28 forskellige typer lejligheder.

Sorteret efter værelsesfordeling er der følgende lejligheder i foreningen:

- 24 stk. er på 1-1½ værelses (52-58m²)
- 60 stk. er på 2 værelser (61-73 m²)
- 4 stk. er på 2½ værelser (79m²)
- 19 stk. er på 3 værelser (80-95m²)
- 23 stk. er på 4 værelser (111-136m²)

4 værelses lejlighederne er beliggende på adresserne Ved Mønten 19 og Ved Stadsgraven 1.

Ud af de 130 lejligheder er 14 lejelejligheder og 116 er andelslejligheder. Der er fortsat 9 andelshavere som bebor samme lejlighed som ved stiftelsen for 19½ år siden.

Den totale omsætning på lejligheder i ejendommen har været på 250. De mest interessante lejligheder i forhold til intern overtagelse, er de store 4 værelses lejligheder, og deres handels-historik er som følger:

- 6 stk. er stadig beboet af; hhv. 4 andelshavere der var med til at stifte foreningen og 2 lejere.
- De øvrige 17 lejligheder er omsat 25 gange, heraf er de 4 af dem foregået ved salg til familie i lige linje.
- Samlet se har der i alt i ejendommen, og gennem alle år, været 7 overdragelser til familie (lige linje). 3 stk. 2 værelses og altså 4 stk. 4 værelses.

Siden foreningens stiftelse til i dag er der i alt gennemført 250 handler. Køberne er indstillet efter følgende fordeling:

Bytteliste	74
Ekstern venteliste	106
Overdragelse jf. vedtægt	
- Familie	7
- Bytte jf. lejelov/ anden helårsbolig	16
- Bytte leje/leje	1
Solgt uden for venteliste	43
Solgt via mægler / Robin Hus	3

Allan Rigelsø orienterede om, at en ændring af vedtægterne som foreslået formentlig vil være et indgreb i de såkaldte velerhvervede rettigheder hvorfor ændringen, ved vedtagelse, juridisk set kun vil kunne gøres gældende over for de andelshavere, der giver deres samtykke (stemmer for) samt fremtidige andelshavere.

Der var efterfølgende en lang god debat omkring forslaget, og den efterfølgende afstemning viste da også at tilgangen var meget delt. Ved håndsoprækning blev forslaget forkastet da det var lidt mere end halvdelen der stemte imod at ændre vedtægtens bestemmelser. Skulle forslaget have været vedtaget ved denne 1. behandling (der var ikke tilstrækkeligt fremmøde til en endelig behandling) skulle der have været minimum 2/3 af de fremmødte for forslaget.

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

Budgettet for 2018/19 blev kort gennemgået.

Bestyrelsen indstillede til en boligafgiftsstigning fra 535 kr. pr. m² til 560 fra 1. januar 2019.

Såvel budget som boligafgiftsstigning blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8. Valg af bestyrelse

Formand Niels Juul var på valg for en 1-årig periode og blev genvalgt. Bestyrelsesmedlemmerne Iwan Christoffersen og Henrik Pagel blev begge genvalgt for en 2-årig periode, mens Mille Wehnert og Emilie Rygaard Rasch blev nyvalgt 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	2019
Bestyrelsesmedlem	Steen E. Petersen	2019
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel	2020
Bestyrelsesmedlem	Iwan Christoffersen	2020
Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen	2019
1. suppleant	Mille Wehnert	2019
2. suppleant	Emilie Rygaard Rasch	2019

Både op til og i forbindelse med bestyrelsesvalget blev bestyrelsen, fra flere sider, takket for deres indsats i foreningen, lige fra deres deltagelse i altanprojektet, til service omkring gæstlejligheden med meget mere.

Ad. 9. Eventuelt

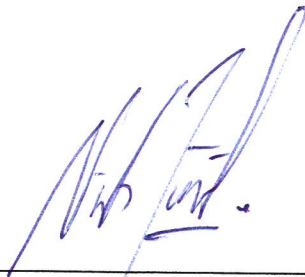
Under eventuelt blev følgende blandt andet behandlet:

- En andelshaver bad generalforsamlingen være opmærksom på, at ikke alle ejendommens beboere er på Facebook – klager over støj, er derfor (og også af andre årsager) for eksempel ikke egnede til at blive frembragt der. Personlig dialog ansigt til ansigt er ofte at foretrække i sådanne situationer.
- Der blev spurgt ind til blikkenslagerudgifterne i ejendommen, idet de synes meget store, og der blev specifikt spurgt til om foreningens håndværkerudgifter ”prøves af” fra tid til anden. Bestyrelsen oplyste, at de løbende tjekker priser og altid i forbindelse med større enkeltstående byggesager får hjemhentet forskellige priser ved licitation.

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

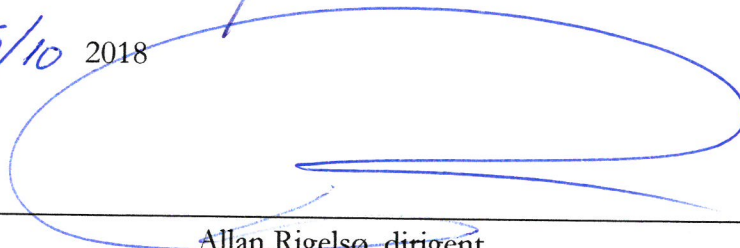
---ooo000ooo---

København, den 5/10 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Niels Juul', written above a horizontal line.

Niels Juul, formand

København, den 5/10 2018

A large, stylized handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Allan Rigelse', written above a horizontal line.

Allan Rigelse, dirigent