

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 11. september 2017

Sted: i beboerlokalet.

Referent: Allan Rigelø

Mandag den 11. september 2017 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 15.000 kr. pr. m2).
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
- 6) Indkomne forslag:
Forslag 1 - Gældspleje.
Forslag 2 - Disponering af ekstraordinære udgifter.
Forslag 3 - Kortlægning af installationer.
Forslag 4 - Honorering af Niels Juul.
Forslag 5 – Udnyttelse af loftsrum til beboelse.
- 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>
Steen E Petersen	bestyrelsesmedlem	<i>på valg for en 2 årig periode.</i>
Dirch B Madsen	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 Boligadministratorerne A/S - der blev valgt som dirigent - konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet samt beslutningsdygtig, da der ved generalforsamlingens indledning var 56 andele repræsenteret, heraf 15 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, ved først og fremmest at opfordre til at medlemmerne bruger foreningens hjemmeside når der skal søges oplysninger, vejledninger m.v., samt berettede i øvrigt om følgende:

Vaskeri

Når det konstateres, at der er en maskine i vaskeriet, der ikke virker, er det ikke nok, at sætte et skilt på maskinen, vicevårten skal også gives besked. De efterfølgende brugere vil nemlig gå ud fra, at maskinen ér fejlmeldt. Telefonnummer og mailadresse til vicevårten fremgår af opslag i vaskeriet.

Hjertestarter

Efter sidste års generalforsamling blev der opsat en hjertestarter ved porten (24/7). Tryg Fondens videovejledning i brugen blev samtidig langt som link på forsiden af foreningens hjemmeside.

Bestyrelsen har, inden de halvårslige deadlines 1.3. og 1.9., søgt Tryg Fonden om tilskud til i samarbejde med Safety-Group, at gennemføre førstehjælpskurser i Hjerne-Lunge og hjertestarter for 2 x 12 beboere. Bestyrelsen håber, at foreningen kommer på deres bevillingsliste i år. Det handler dels om et 4 timers kursus, som retter sig mod dem, der ikke tidligere har været på "Livreddende førstehjælp", samt om et 2 timers repeterende kursus, for dem, der tidligere har været på kurset.

Der blev under beretningen spurgt til både interesse for kursusdeltagelse i det hele taget samt til hvor mange, der allerede har været på lignende kurser. Der var bred interesse i at komme på kursus, og ca. 15 havde været på kursus tidligere, hvorfor der var interesse for både grund- og repeterende kursus.

Fastnet telefoner

Idet nogle af de telefonledninger, der hænger på foreningens gårdfacader, skal flyttes, i forbindelse med den kommende opsætning af altaner, blev der spurgt til hvor mange, der har fastnettelefon i deres lejlighed. Det var der ikke mange der havde, men der blev givet udtryk for at flere har internet derigennem.

IT-netværk

Foreningens netværksfirma "Novomatrix" skifter navn til "Gratis-Net". Alle beboere kan ringe og skrive, som de plejer, og det vil fortsat være Anders Tillerbech og hans folk, som kommer i ejendommen. Bestyrelsen opdaterer kontaktoplysningerne på hjemmesiden, når de foreligger. De enkelte beboere skal ikke foretage sig noget if. med ændringen.

Foreningens IT-ansvarlige Henrik Pagel har aftalt en opgradering af foreningens switche til giga-switch. Det betyder, at alle beboeres forbindelse vil stige i hastighed op til 300 Mbit – og det til uændret pris.

Bio-affald

Når de nye små grønne køkkenkurve og poser til bio-affald benyttes, bedes alle være meget omhyggelige med at lukke poserne ordentligt sammen – også når de blot står i køkkenerne. Bestyrelsen har desværre allerede modtaget de første henvendelser om fluer!

Ventelister

Breve om ventelister for det kommende år; 1. november 2017 – 31. oktober 2018 udsendes 12. september 2017. Deadline for indlevering af blanketter og betaling til den eksterne venteliste er 15. oktober 2017 (der kan læses mere om ventelistesystemet på hjemmesiden).

Ordinær generalforsamlingen i 2018

En andelshaver (som er forhindret i at deltage på aftenens generalforsamling) havde bedt om, at dato for næste års generalforsamling meldes ud før end det vedtægtsbestemte varsel.

Som de seneste år, hvor ordinær generalforsamling har været afholdt mandage i uge 37 eller 38, kan det forventes, at næste års ordinære generalforsamling afholdes mandag den 10. eller mandag den 17. september. Endelig dato afhænger af revisors færdiggørelse af regnskab, samt administrator og bestyrelsens kalender til den tid.

Badeværelser:

I forlængelse af bestyrelsens beretning blev der spurgt til om de problemer, der havde været med flere badeværelser på Amager Fælledvej 8 st. tv. - 4. tv., kunne forventes at opstå i andre badeværelser også og om andelshavere, da selv skal betale for fornøden modernisering. Det blev atter præciseret, at andelshavere er ansvarlige for den fulde vedligeholdelse af eget badeværelse, herunder udskiftning af utætte gulve. Det blev endvidere oplyst, at de badeværelser, der blev moderniseret før foreningens stiftelse i perioden (1993 og 1995) har vist sig, at være udført med nogle ”uheldige konstruktioner”, specielt omkring afløb, som hverken er tidssvarende eller langtidsholdbare. Andelshavere, der har sådanne badeværelser, skal derfor være skærpet opmærksomme på den løbende vedligeholdelse, og vurdere om det er tid for en gennemgribende modernisering.

Bestyrelsen foreslog, at den gennemgribende kortlægning af installationer, der var fremsat som forslag 3 tillige vil omfatte en registrering af badeværelserne, således der evt. efter behov kan udmeldes generelle råd til vedligeholdelse hhv. forholdsregler efterfølgende.

Køkkenfaldstammer og køkkenvaske

På forespørgsel herom indstillede bestyrelsen til, at andelshavere hvis køkkenvaske opleves ”klukkende”, tager kontakt til bestyrelse eller vicevært, da det kan være tegn på begyndende tilstopning.

Beretningen blev herefter taget til efterretning uden yderligere bemærkninger. Beretning og bilag kan ses på foreningens hjemmeside.

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2016/17. Regnskabet er tilfredsstillende, selvom driftsresultatet udviser et stort underskud.

Underskuddet i forhold til budgettet er overordnet sammensat af 4 forskellige forhold.

1. Facaderenoveringen.
2. Mervedligeholdelse på knap 2.250 t.kr.
3. Kurstab og omkostninger ved låneomlægning.
4. Rentebesparelse på godt 300 t.kr. grundet låneomlægningen.

Facaderenoveringen blev besluttet i 2015, blev billigere end forventet, og er derfor ikke en uventet eller afvigende post. Mervedligeholdelsen er foretaget i henhold til den af bestyrelsen udstukne vedligeholdelsesforventning og prioritering, jf. det mandat bestyrelsen har til at anvende den likviditet, der opnås ved salg af udlejede boliger. Endelig har bestyrelsens omprioritering medført nogle udgifter og kurstab, der meget hurtigt tjenes hjem igen gennem væsentligt lavere varige renter på foreningens lån, hvilket allerede kan aflæses i dette regnskabsår jf. pkt. 4 ovenfor, men især tydeligt fremgår af budgettet for regnskabsåret 2017/2018.

Årsrapporten og den af bestyrelsen indstillede ændrede andelskrone på 50,00 blev enstemmigt vedtaget. Andelsværdien udgør derfor 15.000 kr. pr. m². Stigningen i andelsværdien skyldes primært en stigning i ejendommens valuarvurdering, der er et resultat af både 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, og henviste i øvrigt til den skriftlige beretning samt foreningens vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen indstillede til "uændret" vedligeholdelsesbudget, altså til almindeligt budget suppleret af evt. ekstraordinært prioriteret vedligeholdelse dækket af likviditet ved salg af lejeboliger jf. evt. mandat hertil jf. forslag 2.

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. 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- Kortlægning af installationer:

Som fremlagt i beretningen har bestyrelsen gennem længere tid haft planer om at gennemgå ejendommen minutiøst, for at få registeret alle installationer i de enkelte lejligheder, erhvervs- og kælderlejemål. Det er bestyrelsens opfattelse, at det vil være væsentlig billigere selv at forestå registrering og rapportudarbejdelse end at lade det udføre af en ekstern rådgiver. Da det ikke kan forventes, at nogle i foreningen vil forestå så opfattende et arbejde uden nogen form for kompensation/honorering, foreslog bestyrelsen, at der anvendes op til maksimalt 30.000 kroner på arbejdet, der kan blive udbetalt som skattepligtigt honorar for varsling af beboerne, gennemgang af lejlighederne, udarbejdelse af rapport m.v.

De 30.000 kr. udtages af vedligeholdelsesbudgettet.

Forslag 4 – Honorering af Niels Juul:

Dirch Madsen havde fremsat forslag om, at formand Niels Juul fremover modtager et honorar på kr. 20.000.00 om året, så længe han er valgt som formand i foreningen. Forslaget blev fremsat med den begrundelse, at det arbejde Niels udfører, er helt unikt og ud over hvad man normalt kan forvente af sådan frivilligt arbejde.

På forespørgsel blev det oplyst, at et bestyrelseshonorar hvad enten det gives som løn, nedslag i boligafgift, i form af gaver eller andet vil være skattepligtigt. Herudover kan et bestyrelsesmedlem, der oppebærer løn for sin post ikke tillige modtage den skattefrie godtgørelse, på 3.750 kr. som årligt udbetales til hvert af bestyrelsen smedlemmer

Der blev spurgt til hvorfor det lige var 20.000 kr., som var afsat. Forslagsstiller oplyste, at det skyldtes at det var det beløb, der tidligere er blevet udbetalt som et engangshonorar. I forlængelse heraf og grundet skatetrækket, blev det fra forsamlingen foreslået, at Niels skal have et honorar svarende til, at han vil få 20.000 kr. mere netto om året end den skattefrie godtgørelse, der ellers modtages. Dette blev vedtaget ved håndsoprækning.

Honoraret blev derfor fastlagt til brutto at udgøre 50.000 kr. Honoraret er personligt og medfølger ikke formandsposten, den dag Niels ikke er formand længere. Budgetmæssigt tages honoraret for vedligeholdelsesbudgettet og indgår fremtidigt i den årlige budgetfastsættelse på foreningens generalforsamling.

Forslag 5 - Drøftelse af udnyttelse af loft til beboelse – andelsboliger

Frederik Rygaard havde indstillet til, at generalforsamlingen skulle drøfte interessen for at lave taget om til andelslejligheder enten helt nye eller ved at udvide eksisterende boliger op i det nuværende loftsum, med det formål dels at få nogle store attraktive boliger, at få en forhøjet

boligafgiftsbetaling samt muligheden for at opnå en kontant engangsbetaling. Der var forinden generalforsamlingen omdelt en udførlig forslagsbeskrivelse med en række økonomiske estimater.

Det blev oplyst, at formålet med drøftelsen var, at forslagsstiller selv ville arbejde videre med forslaget, hjemhente eksakte priser, undersøge interessen for lejlighedsudvidelse blandt de andelshavere for hvem det ville være muligt m.m. Enhver andelshaver har til enhver tid mulighed for at arbejde med og fremsætte forslag, men projektet vil være så tidsskrævende, at der skulle en væsentlig interesse til for, at det vil give mening at arbejde videre med det. I sidste ende vil et salg af foreningens areal, som der aktuelt er tale om, skulle vedtagets med såkaldt kvalificeret flertal på en generalforsamling.

Efter en længere drøftelse, var der kun en håndfuld andelshavere, som tilkendegav aktuel interesse for, at der skulle arbejdes videre med forslaget.

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

Budgettet for 2017/18 blev kort gennemgået. Budgettet tog udgangspunkt i en uændret boligafgift, og med de ændringer, der skete grundet vedtagelsen af forslag 3 og 4.

Der blev fremsat ønske om, at lejen af beboerlokalet fremover vil optræde på en linje for sig i budget og regnskab.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8. Valg af bestyrelse

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

Niels Juul orienterede om, at Tobias Nørbo, der trådte af som suppleant, og som var forhindret i at deltage på generalforsamlingen, ikke modtog genvalg fordi, han står foran fraflytning fra foreningen. Niels Juul fortalte, at Tobias havde ydet en stor indsats i bestyrelsen.

Valget af bestyrelsen resulterede således i følgende bestyrelsessammensætning:

		<i>På valg</i>
Formand	Niels Juul	2018
Bestyrelsesmedlem	Steen E. Petersen	2019
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel	2018
Bestyrelsesmedlem	Iwan Christoffersen	2018
Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen	2019

1. suppleant	Mille Wehnert	2018
2. suppleant	Emilie Rygaard Rasch	2018

Ad. 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende blandt andet behandlet:

- Der efterspurgtes en oversigt over hvor de kommende altaner kommer til at sidde – Niels Juul oplyste, at der vil blive omdelt en samlet oversigt sammen med den ”almindelige” beboervarsling.
- Tørrerummene synes at være under et stort pres, hvilket en andelshaver indstillede til, at alle skal være opmærksomme på.
- En andelshaver erindrede forsamlingen om, at der på den ordinære generalforsamling i 2016 var opbakning til, at gøre vaskeriet parfumefri, for at undgå allergiske gener, både gennem rester i maskinerne og gennem luften, for vaskeriets ”omkringboende”.
- Der blev indstillet til, at man ikke bruger beskidte sko, ved ophold/træning i motionsrummet. Der har været eksempler på, at der har været meget grus dernede, måske fordi en eller flere har løbet på volden og efterfølgende trænet videre i motionsrummet.
- På forespørgsel omkring andelsværdiens fastsættelse, specielt ud fra et ønske om, at den eventuelt ikke skulle stige, eller stige mindre, blev der henvist til at andelsværdien altid fastsættes på den ordinære generalforsamling som en del af regnskabets behandling. Enhver kan her fremsætte forslag om fastsættelse af en andelsværdi lavere end den maksimale.

Herefter blev generalforsamlingen hævet, den sluttede kl. ca. 20.50.

København, den 15/9 2017

---ooo000ooo---

Niels Juul, formand

København, den 18.09. 2017

Boligadministratorene A/S

Nyropsgade 13, 1

1602 København V

Tlf. nr. 33 38 11 11

Allan Rigelsø, dirigent