

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 23. september 2019

Sted: i beboerlokalet.

Referent: Allan Rigelsø

Mandag den 23. september 2019 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.
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
- 6) Indkomne forslag:
 - Forslag 1 - Gældspleje.
 - Forslag 2 - Disponering af ekstraordinære udgifter.
 - Forslag 3 - Forslag om vedtægtsændringer
 - Forslag 4 - Udskiftning af stålaltaner mod gaden
 - Forslag 5 - Altanprojekt 2
 - Forslag 6 - Drøftelse af evt. gårdprojekt:
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i 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>
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 og præsenterede bestyrelsens medlemmer. Allan Rigelsø fra Boligadministratorene A/S - der blev valgt som dirigent - konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet samt beslutningsdygtig, da der på generalforsamlingen var 61 andele repræsenteret, heraf 16 ved fuldmagt.

Det blev foreslået og vedtaget at ændre i rækkefølgen af forslag i forhold til generalforsamlingens indkaldelse, hvorfor rækkefølgen jf. dette referat afviger fra indkaldelsen.

Ad. 2. Valg af referent

Allan Rigelsø blev endvidere valgt som referent.

Referatet er ikke en ordret gengivelse af det passede, men er alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad. 3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens skriftlige beretning var udsendt sammen med indkaldelsen, hvilken Niels Juul kort supplerede ved at nævne følgende:

- **Fjernvarme** - Fyringssæsonen er normalvis 15. september - 15. maj, men er dog afhængig af vejret. I år tændte vi mandag den 9. september.

Sidste år brugte ejendommen for ca. kr. 853.000 varme eller i gennemsnit ca. kr. 3.500 pr. døgn – det er naturligvis dyrest, når det er mest koldt udenfor. Men et tændt anlæg med høje udendørstemperaturer giver store udfordringer med at nedkøle fjernvarmevandet i overensstemmelse med HOFORs regler. Det kan betyde, at der skal betales bod/merudgift (se side 6 i beretningen). – For tidlig opstart eller for sen nedlukning kan let blive meget dyrt, hvis udetemperaturen er for høj.

- **Facebook-gruppen A/B VED MØNTEN** - Bestyrelsen benytter kun i meget begrænset omfang Facebook-gruppen som kommunikationskanal og kun som supplement til mailsystemet. Det fremgår af "Beskrivelse" på facebook siden. Alle andelshavere, på nær tre, har mail hvorimod langt fra alle andelshavere benytter Facebook. Blot for at pointere, at I ikke må forvente, at bestyrelsen også sagsbehandler eller ekspederer henvendelser via Facebook-gruppen, vil vi gerne have pågældende "Beskrivelse" ført til referat:

"Foreningens Facebook-gruppe er for andelshaverne i A/B VED MØNTEN. Her kan du skrive om alt af interesse for beboerne, så længe det sker i en ordentlig og respektfuld tone, samt – om muligt – bidrager til det gode naboskab. Ønsker du kontakt til administrator, bestyrelse, vicevært eller andre med relation til ejendommen, finder du kontaktoplysninger og kontaktformularer på vores hjemmeside www.abvm.dk".

- **Hvis I har spørgsmål til bestyrelsen?** – ikke mindst af personlig eller individuel karakter - er det mails, I skal benytte. Det er der også en del som gør, ved en optælling håndterede vi sidste år 3.622 mails fra beboerne eller knapt 10 om dagen.

Beretningen blev taget til efterretning uden bemærkninger.

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2018/19. Regnskabet er tilfredsstillende, og i øvrigt udførligt præsenteret og forklaret i bestyrelsens beretning.

Foreningen har haft et driftsunderskud med en afvigelse på ca. 2 mio. kr. i forhold til budgettet, hvilket dels skyldes, at foreningen har gennemført en del ekstraordinær vedligeholdelse, finansieret ved den likviditet, der har været efter salg af lejeboliger, i henhold til bestyrelsens

mandat hertil (fastsat på den ordinære generalforsamling i 2018). Afvigelsen skyldes endvidere kurstab og omkostninger ved den låneomlægning, der er sket, og som giver en meget stor driftsbesparelse i årene fremover.

Den store stigning i ejendommens vurderede værdi, der har gjort det muligt både at hæve foreningens reserver tillige med andelsværdien, blev specifikt fremhævet.

Årsrapporten herunder en andelsværdi på 17.100 kr. pr. m² blev enstemmigt vedtaget.

Afslutningsvist blev det lovpligtige nøgletalsskema 4 forelagt 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, hvis 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 kan benyttes til ejendommens vedligeholdelse eller nedbringelse af foreningens gæld.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 - Forslag til vedtægtsændring:

Bestyrelsen havde fremsat forslag om at "modernisere" foreningens vedtægter med det formål at afskaffe andelsbevis og obligatorisk boligaftale, herunder bestemmelsen om opsigelse af boligaftalen. Forslaget, hvis motivation er udførligt beskrevet i forslagsbeskrivelsen blev enstemmigt vedtaget, men da der var mindre end 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, skal forslaget genbehandles på en ekstraordinær generalforsamling, før det er endeligt vedtaget.

Forslag 4 - Udskiftning af 20 stålaltaner mod gaden VS 1 og VM 19:

Bestyrelsen havde fremsat forslag, jf. forslagsbeskrivelse om udskiftningen af ejendommens oprindelige altaner, i en særlig finansieringsmodel, hvor andelshaverne med brugsret til disse altaner betaler rente, bidrag og gebyrer ved finansieringen, mens foreningen alene betaler afdragene på lån optaget til finansieringen. Herved slipper foreningen for den fremtidige vedligeholdelse hhv. forestående udskiftning af de oprindelige altaner, og betaler ved afdragene "kun" den opsparing i ejendommens værdi, som afdragene udgør, da ejendommen alt andet lige stiger i værdi svarende til udgiften ved altanudskiftningen.

Der var en del debat om forslaget, herunder om hvorfor der er forskel på hvordan hhv. nye og gamle altaner håndteres. De oprindelige altaner, fandtes allerede da foreningen blev stiftet, de er foreningens ejendom, det er foreningen, der forestår vedligeholdelsen, værdien af dem tilkommer alle andelshavere, alt imens nye altaner er noget, den enkelte andelshaver selv tilkøber, får den fulde værdi af og har vedligeholdelsespligten for.

Der var en drøftelse om hvorfor andelshavere med de oprindelige altaner, ikke betaler et tillæg til boligafgiften for denne brugsret, et forhold der blev bestemt helt tilbage ved foreningens stiftelse, og derfor er en del af foreningens stiftelsesgrundlag og boligafgiftsfastsættelse, svarende til de lejevilkår som var gældende før stiftelsen. Da forslaget netop forrykker på foreningens boligafgiftsfordeling, idet vedrørende andelshavere skal betale et tillægsbeløb for deres altaner, skal forslaget vedtages kvalificeret for at blive vedtaget endeligt.

Ved den efterfølgende afstemning blev forslaget vedtaget med stort flertal – 5 stemte imod, 4 stemte blankt, og forslaget blev derfor vedtaget af mere end de krævede 2/3 af de fremmødte, men da der var færre end 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, skal forslaget genbehandles på en ekstraordinær generalforsamling, før det er endeligt vedtaget.

Forslag 5 - Altanprojekt 2:

Rikke Burrild og Astrid Beim havde fremsat forslag om at køre endnu et altanprojekt for opsamling af de andelshavere, der måtte have ønske om altan. Det antages som udgangspunkt, at der kan gives tilladelse til altaner, til hhv. gård og gade efter samme overordnede retningslinjer som fremgår af den altanvejledning, der indgik som bilag til generalforsamlingen.

Efter en kort debat blev forslaget vedtaget med kun 1 stemme imod, og generalforsamlingen gav herved tilladelse til, at et altanudvalg kan undersøge interessen for at gennemføre et altanprojekt. Hovedparten af andelshavere vil herved få mulighed for at få opsat altan mod gaden/gården i overensstemmelse med Københavns Kommunes krav om evt. symmetri og særlige forhold ved bevaringsværdighed i zonen omkring Ved Stadsgraven.

Altanudvalget, der i øvrigt løbende frit vil kunne suppleres/ændres, blev nedsat med følgende medlemmer:

- Rikke Burrild
- Astrid Beim

- Monique Plahn Bøger
- Sabine Franziska Zintel
- Nikolaj Stausbøl
- Henrik Buchter

Forslag 6 - Drøftelse af evt. gårdprojekt:

Grundet vedtagelsen af endnu et altanprojekt – jf. forslag 5, blev det meddelt, at et gårdprojekt med fornuft tidligst vil kunne startes op, når altanprojektet er færdigt.

Bestyrelsen havde fremsat forslaget til drøftelse, for at få afklaret om der er interesse for en gårdrenovering, om der er villighed til at udgiften betales via en boligafgiftsforhøjelse, og om der er andelshavere ud over bestyrelsesmedlemmerne, som vil forestå/deltage i arbejdet i et gårdudvalg. Der indmeldte sig ikke den helt store interesse for et større projekt, indeholdende skybrudssikring, bortledning af regnvand uden om kloaker etc. Projektet vil derfor formentlig - alt i alt - ikke blive bearbejdet yderligere i den nærmeste fremtid.

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

Budgettet for 2019/20 blev kort gennemgået.

Bestyrelsen indstillede til en uændret boligafgift.

Såvel budget som en uændret boligafgifts blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8. Valg af bestyrelse

Alle bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt med applaus og uden modkandidater. Valget af bestyrelsen resulterede således i følgende uændrede bestyrelsessammensætning:

		<i>På valg</i>
Formand	Niels Juul	2020
Bestyrelsesmedlem	Steen E. Petersen	2021
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel	2020
Bestyrelsesmedlem	Iwan Christoffersen	2020
Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen	2021
1. suppleant	Mille Wehnert	2020
2. suppleant	Emilie Rygaard Rasch	2020

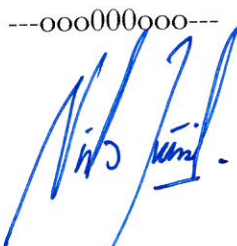
Ad. 9. Eventuelt

Under eventuelt blev blandt andet følgende behandlet:

- **Cykler** – der opleves mangel på cykelparkering og problemer med cykler, der ikke bruges. Bestyrelsen foranlediger som altid en årlig cykelrazzia gennemført, typisk omkring maj måned. Viceværtten vil foretage rotering af cykler i cykelkæderen, så de der tilsyneladende ikke benyttes placeres i bagerste rum.
- **Pap og plastic som affald** – en andelshaver opfordrede alle til at være særligt opmærksomme på de ordninger, der er for sortering af affald – det opleves desværre alt for ofte f.eks., at plastic og pap afskaffes som almindeligt renovationsaffald.
- **Parfumefri vaskeri** – de omkringboende andelshavere ved vaskerier oplever desværre fortsat gener ved parfume i vaskeriet, selvom vaskeriet efter fælles aftale er parfumefrit. Husk derfor, at der ikke må bruges parfumerede produkter i vaskeriet.
- **Bekey** – på forespørgsel blev det oplyst, at Bekey ér installeret og i brug i foreningen, hvorfor avisbude etc. ikke burde skulle have adgang ved brug af dørklokken.

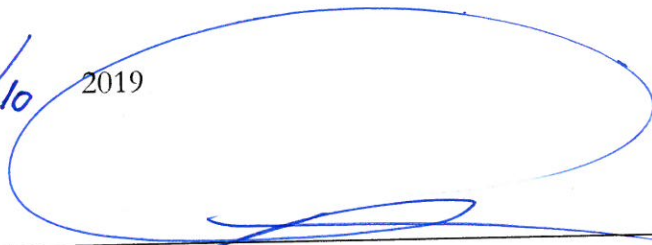
Herefter blev generalforsamlingen hævet, den sluttede kl. ca. 21.15.

København, den 30/9 2019

---ooo000ooo---


Niels Juul, formand

København, den 1/10 2019



Allan Rigelsø, dirigent