

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 17. september 2012

Sted: i beboerlokalet.

Referent: Allan Rigelso

Mandag den 17. september 2012 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ved Montén. 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:

Det indstilles 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.

Forslag 2:

Det indstilles til generalforsamlingen, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at disponere over den indtægt der eventuelt kommer ind ved salg af lejelejligheder og særforbedringer. Indtægten benyttes til ejendommens vedligeholdelse eller nedbringelse af foreningens gæld.

Forslag 3:

Ændring af vedtægter – se vedlagte forslagsbeskrivelse.

Forslag 4:

Indkøb til motionsrum – Stephan Viftrup og Frederik Rygaard

Forslag 5:

Altaner, entreering af rådgiver – Frederik Rygaard

- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
- 8) Valg til bestyrelsen, på valg var
Niels Juul, formand
Henrik Pagel, bestyrelsesmedlem
Iwan Christoffersen, bestyrelsesmedlem
Mille Wehnert
Ledig suppleantpost
- 9) Eventuelt.

Ad. 1. Valg af dirigent

Formand Niels Juul bød de fremmødte velkommen. Allan Rigelso fra Boligadministratorene A/S, der blev valgt som dirigent, konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet samt beslutningsdygtig, da der på generalforsamlingen var 36 andelshavere repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt.

Ad. 2. Valg af referent

Allan Rigelso blev endvidere valgt som referent.

Ad. 3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt på skrift sammen med indkaldelsen.

Niels Juul gennemgik beretningen i hovedtræk og supplerede blandt andet med at orientere om:

- vandskaden, der desværre havde krævet rigtig mange ressourcer fra bestyrelsen. Skaderne var omfattende, hvilket har gjort at foreningens fælles faciliteter først nu, er klar til at blive genindviet. Bestyrelsen er ret stolt over resultatet og de flotte lokaler. Der arbejdes aktuelt på forskellige løsninger på at få forbedret akustikken i beboerlokalet.
- Andelsboligmarkedet, som fortsat er trægt. Der skal arbejdes mere for hvert salg end der skulle for bare få år siden. Heldigvis har foreningen en god økonomi og er derfor et godt papir når købere skal hente finansiering i deres pengeinstitut.
- bestyrelsens ønsker til trafikal forbedring, der for alles vedkommende er under behandling. Der blev givet status herfor.
- træet i gården – på forespørgsel blev der givet accept af beskæring. Beskæring er nødvendig, da træet ellers bliver alt for stort, ligesom beskæringen vil gøre det nemmere at dæmme op for fuglegenerne.
- fyringssæsonen, som nu er startet. Det er en konstant balancegang, at sørge for at beboerne ikke fryser samtidig med, at der ikke må fyres for tidligt, idet manglende udnyttelse af den varme, der sendes ind i ejendommen, kan medføre store gebyrer for såkaldt manglende afkøling. Manglende afkøling indtræder, når beboerne ikke har tændt for deres radiatorer.
- Defekte termostater. I forbindelse med fyringens opstart, vil der være beboere hvis termostater ikke fungerer. Hvis ikke man selv kan afmontere dem og få dem i gang igen, skal man kontakte viceværten i dagtimerne.

Efter en kort spørgerunde blev beretningen enstemmigt taget til efterretning. Under spørgerunden blev der fra fleres side, givet udtryk for at enkelte Tv-kanaler opleves i dårlig kvalitet. Det oplystes, at de dårlige signaler kan skyldes det kabel, der sidder fra boxen og hen til Tv'et. Hvis den dårlige signalkvalitet ikke kan skyldes det pågældende kabel, skal man som beboer kontakte YouSee for afklaring.

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2011/12.

Opmærksomheden blev henledt på, at foreningens resultat igen er yderst tilfredsstillende og langt bedre end budgetteret. Der er anvendt ca. 1 mio. kr. mere end budgetteret på modernisering/vedligeholdelse af ejendommen. Trods dette er årets samlede resultat over 800.000 kr. bedre end budgetteret.

Det ekstraordinært gode regnskab, skyldes primært salg af tidligere udlejede boliger. Årets resultat med et overskud på mere end 1,5 mio. kr. medførte, at foreningen fik et endog meget stort indestående på foreningens driftskonto i banken. For at opnå den størst mulige rente-

fordel af det store indestående valgte bestyrelsen, at foretage et ekstraordinært afdrag på prioritetsgælden på ca. 3.1 mio. kr. Derved blev der foretaget afdrag af prioritetsgæld på over 3,8 mio. kr. i det afsluttede regnskabsår. Dette svarer næsten til den samlede boligafgift. Det ekstraordinære afdrag medfører en stor driftsbesparelse, som det kan ses i budgettet for 2012/2013.

Årsrapporten og den af bestyrelsen indstillede uændrede andelskrone på 26,00 blev enstemmigt vedtaget. Andelsværdien udgør derfor fortsat 7.800,00 kr. pr. m².

Ved gennemgangen af regnskabet blev det fremhævet, at der ikke er tilstrækkelig balance mellem det, der betales for internetadgang og de udgifter internetforbindelsen udløser. Dette skal der rettes op på. Bestyrelsen orienterede om, at de aktuelt forsøger at få optimeret forbindelsen til såkaldt sort fiber, for at få elimineret de mange fejl, der desværre opleves med den eksisterende installation. Ved en eventuel forbedring af anlæg eller senest til næste års ordinære generalforsamling vil bestyrelsen overveje en stigning i internetbidraget.

Det blev i øvrigt indskærpet, at man, hvis man konstaterer problemer med netværket i ens lejlighed, skal kontakte Novomatrix på Tlf.:70 22 22 00 mellem kl.9 & 16 på alle hverdage. Udenfor kontortiden kan der sendes en mail til tilsupport@novomatrix.dk. Sæt i givet fald foreningens kontaktperson (Henrik@abvm.dk) cc. på henvendelsen.

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.

Niels Juul redegjorde for, at bestyrelsen ikke har planer om større vedligeholdelsesprojekter i indeværende regnskabsår.

Bestyrelsen finder ikke, at der aktuelt er behov for ekstraordinære budgethenlæggelser til ejendommens vedligeholdelse.

Ad. 6. Indkomne forslag

Forslag 1.

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.

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.

Bestyrelsen havde fremsat forslag om en række vedtægtsændringer med det formål, at få implementeret andelsboliglovgivningens regler om pant og lån i andelsboliger i foreningens vedtægter.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, men da fremmødet ikke var tilstrækkeligt for endelig vedtagelse af et forslag om vedtægtsændring, skal forslaget genbehandles på næstkommende generalforsamling for det er en endelig del af foreningens vedtægter. Reglerne gælder dog allerede i praksis, idet andelsboligloven gælder forud for foreningens vedtægter.

Forslag 4.

Forslag 4 var en samling af 2. Frederik Rygaard havde fremsat forslag om et stativ til fri vægtstang mens Stephan Viftrup havde fremsat forslag om køb af en benpresmaskine.

Det oplystes, at et stativ med fri vægtstang vil koste ca. 4.000 kr. mens en benpresmaskine vil koste ca. 22.000 kr.

Der var en længere debat om motionslokalets formål, om der burde nedsættes et driftsudvalg for motionslokalet og om tilstanden i øvrigt. Det blev fortalt, at motionslokalet ved dets etablering, var tænkt som et enkelt alternativ til de professionelle centre. Et lokale uden opsyn hvorfor et stativ med fri vægtstang netop var fravalgt, da lokalet er uden opsyn. En fri vægtstang kan medføre skader på person og gulv ved bare en let forkert brug af det.

Ved afstemning blev det besluttet med stemmerne 18 for og 5 imod at købe en benpresmaskine, mens stativet til den frie vægttræning blev fravalgt med 8 stemmer for og 12 imod.

Bestyrelsen oplyste i øvrigt, at de 2 cykler er nedslidte og at løbebåndet løber på sine sidste ture – der skal derfor forventes en del penge brugt på nye maskiner i den nærmeste tid.

Forslag 5.

Frederik Rygaard og Karsten Poulsen havde fremsat forslag om, at hyre en rådgivende ingeniør til at forestå forundersøgelserne til et altanprojekt.

Altanprojektet blev grundigt debatteret, med det udkommende, at der blev foretaget afstemning om hvorvidt der skulle entreres med en byggeteknisk rådgiver. Der var stort flertal for dette. Der blev efterfølgende fastsat en beløbsgrænse på 100.000 kr.

Altanudvalgt har således mandat til at bruge 100.000 kr. af årets vedligeholdelsesbudget på en byggeteknisk rådgiver for udarbejdelse af egentlig projektmateriale og -fremlæggelse. Den byggetekniske rådgiver skal entreres via bestyrelsen.

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

Budgettet for 2012/13 blev kort gennemgået. Budgettet tog udgangspunkt i en uændret boligafgift. Trods dette og den almindelige prisudvikling på alle udgifterne er der for året et væsentlig større budget til reparationer og vedligeholdelse end året før. Dette skyldes det ekstraordinære afdrag på prioritetsgæld, der blev foretaget i det forgangne år. Det har medført en stor besparelse på foreningens renteudgifter.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8. Valg af bestyrelse

Formand Niels Juul var på valg for en 1-årig periode og blev genvalgt med applaus.

Bestyrelsesmedlemmerne Henrik Pagel og Iwan Christoffersen blev begge genvalgt med applaus for en 2-årig periode.

Som 1. suppleant blev Mille Wehnert genvalgt, mens Ina Christoffersen blev nyvalgt som 2. suppleant, begge for en 1-årig periode.

Valget af bestyrelsen resulterede derfor i følgende bestyrelsessammensætning:

		<i>På valg</i>
Formand	Niels Juul	2013
Bestyrelsesmedlem	Steen E. Petersen	2013
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel	2014
Bestyrelsesmedlem	Iwan Christoffersen	2014
Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen	2013
1. suppleant	Mille Wehnert	2013
2. suppleant	Ina Christoffersen	2013

I umiddelbar forlængelse af bestyrelsesvalget blev der fra flere sider givet stor ros til bestyrelsens og formandens arbejde. Der blev i den forbindelse spurgt til om formandens og eventuelt bestyrelsens arbejde kunne aflønnes i et forsøg på at fastholde denne. Det blev meddelt, at det er noget en generalforsamling kan beslutte, og at det ses i andre andelsboligforeninger.

Ad. 9. Eventuelt

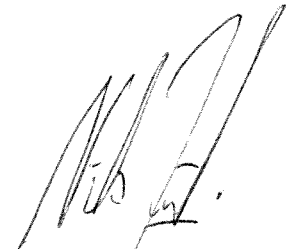
Under eventuelt blev følgende behandlet:

- På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at de der ikke allerede er tilmeldt bestyrelsens mailingsliste, kan komme på den, ved at sende deres mailadresse til kontakt@abvm.dk. Skift af mailadresse bedes meddelt samme adresse.

- Sølvfisk – de der har fået sprøjtet har oplevet en mærkbar forbedring. Desværre lader det til at flere af dem, der ikke har fået sprøjtet, har oplevet en større koncentration.
- På forespørgsel om sammenlægning af lejligheder, blev der henvist til tidligere generalforsamlingsbehandlinger. Behandlingerne fremgår af beretninger og generalforsamlingsreferater, der kan findes på foreningens hjemmeside.
- Nogle havde oplevet problemer med foreningens hjemmeside, bl.a. har der været problemer for MAC-brugere og ved bookning af vasketid. Når der opleves den slags problemer, bedes webredaktør Henrik kontaktes – han kan kontaktes på Henrik@abvm.dk.

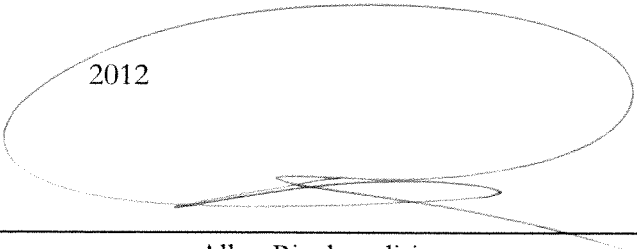
---ooo000ooo---

København, den 19/9 2012



Niels Juul, formand

København, den 2012



Allan Rigelsø, dirigent