

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSDOKUMENT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 28. september 2009

Sted: Beboerlokale, Ved Stadsgraven 5, Kld.
2300 København S

Referent: Vibeke Madsen

Mandag den 28. september 2009 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ved Mønten. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

Dagorden:

- 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.
Bestyrelsen stiller følgende forslag:
Forslag 1

Det indstilles til generalforsamlingen, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at foretage gældsspleje - 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 lejligheder og særforbedringer. Indtægten benyttes til ejendommens vedligeholdelse eller nedbringelse af foreningens gæld.

Herudover var indkommet 3 forslag omkring vedtægtsændringer:

- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
Bestyrelsen fremsætter forslag om, at andelsboligafgiften hæves fra 470,- til 500,- kroner pr. kvadratmeter pr. år. Gældende fra opkrævningen pr. 1. november 2009.
(I beretningen kan du læse om begrundelse og hvor meget det betyder for en lejlighed af din størrelse)
- 8) Valg til bestyrelsen.
Niels Juul, formand – modtager genvalg for en 1-årig periode.
Steen E. Petersen, bestyrelsesmedlem – modtager genvalg for en 2-årig periode.
Dirch B. Madsen, bestyrelsesmedlem – modtager genvalg for en 2-årig periode.
Herudover skal vælges to suppleanter.
Iwan Christoffersen – modtager genvalg for en 1-årig periode
Mille Wehnert – modtager genvalg for en 1-årig periode
- 9) Eventuelt.

Ad. 1. Valg af dirigent

Formand Niels Juul bød de fremmødte velkommen. Vibeke Madsen fra Boligadministratorerne A/S, der blev valgt som dirigent, konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet samt beslutningsdygtig for så vidt angik alle vedtagelser, bortset fra de tre forslag omkring vedtægtsændringer, da der ved starten af generalforsamlingen var 49 andelslavere repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt.

Ad. 2. Valg af referent

Vibeke Madsen fra Boligadministratorerne A/S blev endvidere valgt som referent.

Ad. 3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt på skrift sammen med indkaldelsen. Følgende punkter blev yderligere kommenteret:

- Formand Niels Juul oplyste, at der pt. var rigtig mange andele til salg og at det må forventes at sælgere af de mindre andele selv skal finde købere.

- Endvidere oplyste formanden, at der efter sommeren er modtaget nogle henvendelser om, at der er kommet flere hunde i ejendommen. Årsagen til henvendelserne er, at nogle af hundeejerne ikke holder deres hund i snor på ejendommens område.

Der er ikke bestyrelsen bekendt flere hunde i ejendommen. Men der er kommet nye til, mens der det seneste år er beboere, som har sagt farvel til deres kæledyr.

Bestyrelsen er nødt til at indskærpe, at der er hundeejerne, som skal tage hensyn til de øvrige beboere og pointere, at hunde (og katte) ikke må lufes i gård og forhave.

Endelig blev der erindret om, at der skal foreligge husdyrtilladelse når man anskaffer sig en hund eller en kat.

- En andelshaver stillede spørgsmål til viceværtenes arbejde, herunder oprydning på uddørsarealerne. Bestyrelsen følger arbejdet og har en god dialog med viceværten.

- Det blev konstateret, at et afløb i gården trænger til rensning. Det blev noteret.

- I opgangen Armagerfælledvej 4 går el' en regelmæssigt. Der bliver fulgt op.

- Der smides reklamer, aviser mm. ved lyskasse. En opsætning af skrå kant kunne afhjælpe problemer.

- Grundet en hyppig udskiftning i de mindre lejligheder, foreslog en andelshaver at sammenlægning af lejligheder blev taget op til revision. Andelshaveren Nicholas Hawtin tilbød at være forgangsmand ved etablering af et udvalg og alle interesserede kan kontakte Nicholas på nsh@falck.dk.

- Der blev fremsat et ønske om mulighed for blog/forum på foreningens hjemmeside. Hertil kunne foreningens webmaster oplyse, at hele hjemmesiden i de kommende uger vil blive som ny, blandt andet med forum og blog.

- Bestyrelsen blev spurgt om Boligadministratorernes arbejde blev fulgt tæt, med henvisning til DR fjernsynsprogrammet Kontant vist den 15/9 2009. Hertil oplyste bestyrelsen, at de havde fuld tillid til Boligadministratorerne A/S.

Det medførte en debat omkring valg af administrator mv.

Herefter blev beretningen godkendt.

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.

Vibeke Madsen gennemgik foreningens regnskab for 2008/09. Der blev ved gennemgangen stillet spørgsmål til den store post under reparationer og vedligeholdelse, hvilket medførte en debat omkring vedligeholdelse af ejendommen.

Bestyrelsen havde anbefalet en andelskrone på 28,00 svarende til en andelsværdi på kr. 8.400,00 pr. m². Derudover var der fra en andelsøver fremsat forslag om en andelskrone på 29,75 svarende til en andelsværdi på kr. 8.775,00 pr. m².

Andelskronens størrelse samt begrundelser for valget blev debatteret, hvilket medførte et nyt forslag til en andelskrone på 29,00 svarende til kr. 8.700,00 pr. m².

Der blev foretaget skriftlig afstemning til fæstsættelse af andelskronen med følgende resultat:

31 stemte for en andelskrone på 28,00,
9 stemte for en andelskrone på 29,00
7 stemte for en andelskrone på 29,25
1 stemte blankt.
1 havde forladt generalforsamlingen

Andelskronen vil på baggrund af afstemningsresultatet være 28,00 svarende til kr. 8.400,00 pr. m² i året 2009/10.

Årsrapporten blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.

De nyistandsatte opgange, herunder skyer og sommerfugle, blev ivrigt debatteret.

Det blev aftalt, at der i opgangene Ved Mønten, hvor renovering endnu ikke er igangsat, vil blive indhentet tilkendegivelser på hvordan opgangene ønskes malet, dog under hensyntagen til ensartethed, og resultatet vil blive meddelt bestyrelsen.

Under henvisning til sidste års debat blev igen opfordret til at gøre nedgangene til cykelkældrene bedre og mere anvendelige. Hertil blev det oplyst, at det allerede er undersøgt, og at det er en yderst bekostelig affære, samt det kan give problemer med brandmyndighederne. Sagen er ikke glemt.

Gadedørene trænger til renovering. Det er blandt andet et af de projekter der vil blive set på, når det likviditetsmæssigt kan lade sig gøre.

Løftet VM 13 er beskiddt og svært at holde rent.

Der står generelt et vindue åbent i tørrækælderen, blandt andet for at undgå fugtproblemer mv. Det blev foreslået, at der blev isat en form for trådnet, således at rotter og andre dyr ikke har fri adgang. Bestyrelsen følger op.

Ad. 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.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2.

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

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3

Bestyrelsen fremsætter forslag om en tilføjelse til vedtægternes § 3 i forbindelse med eventuelle besværligheder ved salg af lejligheder, forslagets fulde ordlyd vedlægges som bilag til nærværende referat.

Vedtægelse af en vedtægtsændring kræver i henhold til vedtægternes § 27, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan forslaget behandles på den næstkommende generalforsamling (ordinære som ekstraordinære). På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberetigede medlemmer.

Der var ikke 2/3 af foreningens medlemmer tilstede.

Forslaget blev sat til afstemning med følgende resultat:

46 stemte for

2 stemte blankt

Forslaget blev foreløbigt vedtaget af de tilstedeværende.

Forslaget vil blive gentænkt på førstkommende generalforsamling.

Forslag 4

Bestyrelsen fremsætter forslag om en tilføjelse til vedtægterne § 9 og en ændring af vedtægternes § 24 b), forslagets fulde ordlyd vedlægges som bilag til nærværende referat.

Vedtægelse af en vedtægtsændring kræver i henhold til vedtægternes § 27, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan forslaget behandles på den næstkommende generalforsamling (ordinære som ekstraordinære). På

denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer

Der var ikke 2/3 af foreningens medlemmer tilstede.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget af de tilstedeværende.

Forslaget vil blive genfremsat på førstkommande generalforsamling.

Forslag 5

Bestyrelsen fremsætter forslag om en tilføjelse til vedtægterne §§ 3 og 24, forslagets fulde ordlyd vedlægges som bilag til nærværende referat.

Vedtægelse af en vedtægtsændring kræver i henhold til vedtægternes § 27, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan forslaget behandles på den næstkommende generalforsamling (ordinære som ekstraordinære). På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer

Der var ikke 2/3 af foreningens medlemmer tilstede.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget af de tilstedeværende.

Forslaget vil blive genfremsat på førstkommande generalforsamling.

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

Budgettet for 2009/10 blev kortt gennemgået.

Bestyrelsen havde fremsat forslag om en boligafgiftsstigning på kr. 30,00 pr. m² pr. år.

Der blev foretaget afstemning omkring den foreslåede stigning i boligafgift med følgende resultat:

46 stemte for
1 stemte imod og
1 stemte blankt

Stigningen blev vedtaget med Ikratfræden 1/11 2009.

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.

Steen E. Petersen & Dirch Madsen blev begge genvalgt med applaus for en 2-årig periode uden modkandidater.

Som 1. suppleant blev Iwan Christoffersen genvalgt og som 2. suppleant blev Mille Wehnert valgt. Begge for en 1-årig periode.

Valget af bestyrelsen resulterede derfor i følgende bestyrelsessammensætning:

	På valg
Formand	Niels Juul
Bestyrelsesmedlem	2010
Bestyrelsesmedlem	Steen E. Petersen
Bestyrelsesmedlem	2011
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel
Bestyrelsesmedlem	2010
Bestyrelsesmedlem	Peter Kjær-Nielsen
Bestyrelsesmedlem	2010
1. suppleant	Dirch B. Madsen
2011	
1. suppleant	Iwan Christoffersen
2010	
2. suppleant	Mille Wehnert
2010	

Ad. 9. Eventuelt

Der blev stillet spørgsmål til ISS Ejendomsservice håndtering af foreningen som kunde. De bør være mere servicemindede. Dog blev det bemærket, at viceværten Danny Eriksson altid er venlig og tjenstvillig.

Enkelte andelshavere var generet af "sølvfisk" og "ovulfisk" – mindre fugt kan muligvis afhjælpe problemet.

En andelshaver ønskede bedre kontaktoplysninger i salgsoptiltingerne på hjemmesiden.

Til slut blev der spurgt til, hvad der egentlig skete med legepladsen i gården og det udvalg, der skulle undersøge nye muligheder. Hertil blev oplyst, at kun meget få havde støttet op om udvalget og, at hvis nogen var interesseret i renovering af legepladsen/gården kunne et nyt udvalg etableres.

I forlængelse af dette oplyste bestyrelsen, at der var indhentet tilbud på overdækning af nogle områder i gården med markiser, så man kan sidde ugenert ved borde og bænke.

Dagsordenen var herefter udtømt og dirigenten takkede for generalforsamlingens forløb, hvorefter generalforsamlingen blev afsluttet.

København, den 29. september 2009

Formand for bestyrelsen Niels Juul

Dirigent & referent Vibeke Madsen