

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 9. september 2013

Sted: i beboerlokalet.

Referent: Allan Rigelsø

Mandag den 9. september 2013 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 indstiller til uændret andelsværdi*).
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
- 6) Indkomne forslag.

Forslag 1 - Gældspleje:

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- Disponering over indtægter ved salg:

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 vedr. pant i andele:

Forslagsbeskrivelse vedlagt indkaldelsen.

Forslag 4 – Ændring af vedtægter vedr. vurdering:

Forslagsbeskrivelse vedlagt indkaldelsen.

Forslag 5 – betaling for internet:

Internetbetaling foreslås ændret fra 100 til 140 kr. pr. måned – se bestyrelsens beretning.

Forslag 6 – Ændring af husorden:

Forslag fra Thomas Jerichow om husdyrhold – Forslagsbeskrivelse vedlagt indkaldelsen.

Forslag 7 – Ændring af vedtægter vedr. el- VVS-tjek ved andelsoverdragelse:

Forslag fra Niels Juul - se omdelt forslagsbeskrivelse.

Forslag 8 – Helhedsplan for Ny Amagerbrogade:

Forslag fra Tobias Maduro Nørbo - Se vedlagte forslagsbeskrivelse.

Forslag 9 – Gave/godtgørelse til Niels Juul:

Forslag fra Emilie Rygaard Rasch - Se vedlagte forslagsbeskrivelse.

Forslag 10 – Skiltning om affaldssortering:

Forslag fra Frederik Rygaard Svare - Se vedlagte forslagsbeskrivelse.

- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift (*Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift.*)
- 8) Valg til bestyrelsen, på valg
Niels Juul, formand
Steen E. Petersen, bestyrelsesmedlem
Dirch B. Madsen, bestyrelsesmedlem
Mille Wehnert, suppleant

Ina Christoffersen, suppleant

9) Eventuelt.

Ad. 1. Valg af dirigent

Formand Niels Juul bød de fremmødte velkommen. Allan Rigelsø fra Boligadministratorene A/S, der blev valgt som dirigent, konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet samt beslutningsdygtig, da der på generalforsamlingen var 37 andelshavere repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt.

Ad. 2. Valg af referent

Allan Rigelsø blev endvidere valgt som referent.

Ad. 3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt på skrift sammen med indkaldelsen.

Niels Juul supplerede den skriftlige beretning med blandt andet at orientere om, at:

- håndværkere aktuelt havde indsat nye "kassetter" mellem nogle af spærene, da utætheder i taget har medført at vand er løbet ind og har beskadiget gipspladerne på indersiden. Håndværkerne har samtidig foretaget tætning af tegltaget. Reparationen blev foretaget udefra, da de implicerede beboere derved slap for at rydde deres loftsrum, samt at materialerne skulle bæres op via køkkentrappen. Alle beboere med loftsrum "i den høje del af ejendommen" bedes eftergå gipspladerne i eget loftsrum. Hvis der opserveres mørnede gipsplader, bedes det meddeles bestyrelsen.
- fristen for indbetaling samt indmelding af navn til den eksterne venteliste er den 19. september 2013.
- Alle beboere bedes indmelde ny mailadresse samt nyt telefonnummer hvis disse skiftes. Besked kan gives ved mail til kontakt@abvm.dk

På forespørgsel om altaner oplystes det, at altanprojektet vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, formentlig i løbet af september/oktober måned.

Flere andelshavere gav udtryk for, at de synes, at den til ejendommen tilknyttede VVS-installatør har for høje priser. Bestyrelsen oplyste, at de løbende vurderer og tjekker prisniveauet, samt at den enkelte andelshaver frit kan vælge en installatør, når det gælder arbejde i egen lejlighed. Ejendommens installatør skal dog ind over, hvis der skal ændres noget ved ejendommens fælles forsyning, lukkes for vand eller andet.

Beretningen blev herefter taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2012/13.

Resultatet er yderst tilfredsstillende og langt bedre end budgetteret, selvom der ekstraordinært er anvendt over 1 mio. kr. mere end budgetteret til vedligeholdelse. Det forbedrede resultat og den ekstraordinære vedligeholdelse, er begge en følge af salg af lejeboliger, der gav en indtægt i regnskabsåret på godt 2,7 mio. kr.

Hvad den ekstraordinære vedligeholdelse er blevet brugt til, fremgår af bestyrelsens skriftlige beretning.

Budgettet er foruden ovennævnte fulgt på alle andre poster bortset fra, at underskuddet i internetregnskabet pr. 1. juli 2012 er udgiftsført i regnskabet, jf. generalforsamlingen 2012, den skriftlige beretning samt forslaget under punkt 6.5.

På forespørgsel om foreningens store indestående blev der redegjort for, at der anvendes ca. 1 mio. kr. på ekstraordinær gældsnedbringelse ved omlægning af lån i efteråret 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.

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

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

Bestyrelsen finder ikke, at der aktuelt er behov for ekstraordinære budgethenlæggelser til ejendommens vedligeholdelse. Bestyrelsen anmoder om opretholdelse af mandat til brug af indtægter ved salg af tidligere udlejede boliger, på ekstraordinær vedligeholdelse.

Bestyrelsen har opstillet følgende ønsker til fremtidig vedligeholdelse:

- Udbedring af utætte tagrender.
- Ny isolering af ventiler, rør og metallåg til varmtvandsbeholder.
- Havearbejde i forhaverne. Betydelig beskæring (ikke fældning) af træer og buske.
- Murerarbejde; renovering/udskiftning af trappesten ved køkkentrappe.
- Renovering af køkkentrapper i den lave del af ejendommen.
- Udskiftning af lamper i opgangene i den høje del af ejendommen - strømbesparelse.
- Undersøgelse af murværk.

Ad. 6. Indkomne forslag

Forslag 1 - gældspleje

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 – 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 blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 – Ændring af vedtægter vedrørende pant i andele:

Bestyrelsen havde genfremsat 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, og da det også blev enstemmigt vedtaget på generalforsamlingen den 17. september 2012, kunne det behandles endeligt uden krav til fremmødet.

Foreningens vedtægter er derfor ændret som følger:

§ 7 ændret til:

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20 og 23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 2 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

Stk. 3 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt på andelshaverens regning. Det nye bevis skal angive at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 22 ændret til:

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 14 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere

låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.

Stk. 2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Stk. 3 Bestyrelsen underretter pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkelig har anmodet herom.

§ 23 stk. 2 ændret til:

Stk. 2 Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Det hidtidige stk. 3. udgår.

§ 23 stk. 4 ændres til:

Stk. 3 Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner senest 3 uger efter overdragelsen provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt et depositum til sikring af fraflyttende andelshaveres opfyldelse af forpligtelse i forbindelse med varmeregnskab m.v.

De hidtidige stk. 5 og 6 rykkes herefter op som hhv. 4 og 5.

Forslag 4 – Ændring af vedtægter vedrørende vurdering

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, men da fremmødet ikke var tilstrækkeligt for endelig vedtagelse af et forslag om vedtægtsændring, skal forslaget genbehandles på næstkommende generalforsamling før det er en endelig del af foreningens vedtægter.

Forslag 5 – Betaling for internet

Bestyrelsens forslag om at ændre den månedlige betaling for internet fra 100 til 140 kr. blev enstemmigt vedtaget. Beløbet vil blive reguleret pr. 1. oktober 2013.

På forespørgsel oplystes det, at alle andelshavere er forpligtede til at betale til internettet. Hvis dette ønskes ændret, skal det vedtages af en generalforsamling.

Ved en snak om oplevede problemer med internettet oplystes det, at fejl og problemer bedes indmeldt når de opleves. Novomatrix kan kontaktes på Tlf.:70 22 22 00 mellem kl.9 & 16 på alle hverdage. Udenfor kontortiden kan der sendes en mail til tilsupport@novomatrix.dk. Informer samtidig gerne foreningens IT-ansvarlig Henrik Pagel (Henrik@abvm.dk) om problemerne.

Forslag 6 – ændring af husorden

Thomas Jerichow fremlagde sit forslag om at ændre begrænsningen fra 1 husdyr (katte og hunde) til maksimalt 2 dyr.

Ved den efterfølgende afstemning stemte 12 for forslaget, 21 stemte imod mens resten stemte blankt. Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

Forslag 7 – Ændring af vedtægter vedr. el- VVS-tjek ved andelsoverdragelse

Niels Juul fremlagde forslaget om obligatoriske el- og vvs-tjek forinden vurdering ved andels-overdragelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, men da fremmødet ikke var tilstrækkeligt for endelig vedtagelse af et forslag om vedtægtsændring, skal forslaget genbehandles på næstkommende generalforsamling før det er en endelig del af foreningens vedtægter.

Forslag 8 – Helhedsplan for Ny Amagerbrogade

Tobias Maduro Nørbo præsenterede sit forslag til ønske om ændring af de trafikale forhold omkring ejendommen.

Forslaget modtog massiv opbakning fra flere sider, og der var stor interesse i, at der skulle arbejdes videre med planen. Der blev fremsat forslag om, at der skulle arbejdes med alternative ønsker, for frembringelse i det omfang den fulde plan ikke imødekommes.

Der blev i øvrigt henvist til, at man måske kunne hente inspiration i de vejforanstaltningerne, der er sket omkring Artillerivej.

Forslag 9 – Gave/godtgørelse til Niels Juul

Emilie Rygaard Rasch præsenterede sit forslag om at give en gave til eller på anden måde markere Niels Juuls store og mangeårige indsats for foreningen.

Der blev talt om de skattemæssige konsekvenser samt om forskellige markeringer, lige fra weekendophold, rejser, kontanter m.v.

Det blev enstemmigt vedtaget, at lade bestyrelsen beslutte hvad Niels Juul tildeles indenfor en beløbsramme på brutto 20.000 kr., svarende til en værdi for Niels Juul efter skat på måske 10.000 kr.

Forslag 10 – Skiltning om affaldssortering

Frederik Rygaard præsenterede sit forslag til, via skiltning, at forsøge at få sikret en mere miljøvenlig og korrekt sortering af affald i ejendommen.

Nogle andelshavere udtrykte skepsis for, at det kan udvikle sig til en skilteskov, og andre gav udtryk for, at de ikke troede på, at skilte kan give den fornødne adfærdsændring blandt ejendommens beboere.

En andelshaver gav udtryk for at affaldshåndtering er nytteløs al den stund at al affaldet alligevel ender i samme affaldsvogn ved afhentning. En anden andelshaver fortalte, at affaldsvognene er opdelt i kamre, og at de derfor rent faktisk kan håndtere sorteringen.

Andre andelshavere bakkede op om forslaget og det blev vedtaget med stort flertal, at få sat de pågældende skilte op, samt afsætte de fornødne midler hertil.

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

Budgettet for 2013/14 blev kort gennemgået. Budgettet tog udgangspunkt i en uændret boligafgift.

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 genvalgt for en 2-årig periode, mens Mille Wehnert og Ina Christoffersen blev genvalgt som suppleanter for en 1-årig periode. Alle blev genvalgt med applaus.

Valget af bestyrelsen resulterede således i følgende bestyrelsessammensætning:

Formand	Niels Juul	<i>På valg</i> 2014
Bestyrelsesmedlem	Steen E. Petersen	2015
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel	2014
Bestyrelsesmedlem	Iwan Christoffersen	2014
Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen	2015
1. suppleant	Mille Wehnert	2014
2. suppleant	Ina Christoffersen	2014

Ad. 9. Eventuelt

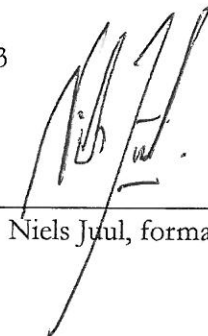
Under eventuelt blev følgende behandlet:

- Trykket på det varme vand opleves til tider lavt. Skyldes som ofte skidt samlet i blandingsbatteri, hane, rør m.v. Problemer med trykket skal meldes til ejendommens vicevært. Det blev foreslået, at lade anlægget udslamme hver måned, i stedet for efter hvert kvartal. Bestyrelsen vil undersøge muligheder og behov herfor.
- Det blev foreslået, at der hver måned afholdes en fælles spisedag for ejendommens beboere. Bestyrelsen gav udtryk for at de vil bifalde ethvert forsøg på fælles initiativer.
- Leje af fælleslokalet sker gennem bestyrelsen, og det koster 300 kr. pr. dag. Skal det bruges til fælles arrangementer for hele ejendommen på samme leje vilkår, dog er det gratis.
- Der blev fremsat ønske om eludtag på loftet.
- Apropos loftet gav flere udtryk for, at de har observeret, at nogle tilsyneladende ryger på loftet. Det blev indskærpet, at det så absolut ikke er tilladt.

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

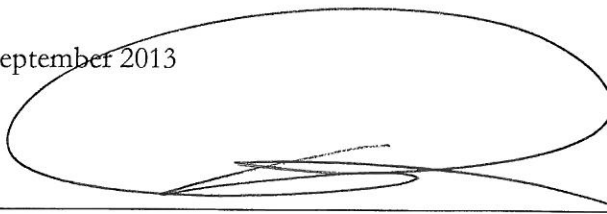
---ooo000ooo---

København, den 14. september 2013



Niels Juul, formand

København, den 16. september 2013



Allan Rigelsø, dirigent