

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 27. september 2022.

Sted: i den Norske Sjömannskirke.

Referent: Allan Rigelsø.

Tirsdag den 28. september 2022 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 vedligeholdesesstand og eventuelle modernisering.
- 6) Indkomne forslag:
Forslag 1 - Gældspleje.
Forslag 2 - Disponering af ekstraordinære udgifter.
Forslag 3 - Omdannelse af erhvervslejemål AF4 til beboelse.
Forslag 4 - Belægning i gården.
Forslag 5 - Maling af tørre- og cykelkældre.
Forslag 6 - Åbne-/lukkeanordning til cykelkælder.
Forslag 7 - Udsugning i tørrerum.
Forslag 8 - Udbedring af trapper og sokler.
Forslag 9 - Cykelindsamling evt. ny procedure.
Forslag 10 - Vask af affaldscontainere.
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
- 8) Valg til bestyrelsen.
- 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 lovlige indvarslet samt beslutningsdygtig, da der på generalforsamlingen var 52 andele repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt.

Ad. 2. Valg af referent

Allan Rigelsø blev endvidere valgt som referent.

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

Ad. 3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens skriftlige beretning, der var udsendt sammen med indkaldelsen, blev suppleret af Niels Juul, der bl.a. kom ind på følgende:

Gæstelejlighed og Beboerlokalet

Iwan Christoffersen har udovert arbejdet i bestyrelsen, også passet administrationen af og det praktiske arbejde ifm. udlejningen af gæstelejligheden og beboerlokalet. Efter mange års tro tjeneste ønsker han ikke at forsætte. Der skal derfor findes en ny, som vil påtage sig opgaven, såfremt foreningen fortsat skal kunne have et Beboerlokale og en Gæstelejlighed.

Forsamlingen blev spurgt, om der er nogle, der vil påtage sig den opgave.

Se i øvrigt under eventuelt.

Altaner

Bestyrelsen bad om at generalforsamlingen giver fornyet accept på, at der arbejdes videre med altanprojekterne – dels de af andelshavernes egenfinansierede mod gården (14 stk.), samt dels foreningsaltanerne mod gaden VS 1 og VM 19 (20 stk.). Årsagen til at generalforsamlingen igen spørges er, at forudsætningerne er ændret siden generalforsamlingen i 2019 (priser og renter). Næste step i projektet er at indgå en aftale med et af de 3 altanfirmaer, der har givet tilbud, om at der udarbejdes materiale, så kommunen kan ansøges.

Se mere under dagsordenens pkt. 5.

Ny formand

Bestyrelsen beder dig som andelshaver tænke over, om du på sigt kan se sig selv som formand for foreningen – Niels opfordrede i den udsendte beretning til at kontakte ham, hvis der måtte være en, der er interesseret, fordi det forventeligt vil være praktisk og godt for foreningen, hvis der kan ske en glidende overgang.

Juletræ og julebelysning

Bestyrelsen bad om generalforsamlingens tilkendegivelse om at der også i år opsættes juletræ med lys, samt belysning i hækene, som vi plejer. Det blev oplyst, at prisen på energiforbruget er i den absolut lave ende, men ud fra et signalmæssigt hensyn blev der spurgt til, om der var nogen, som havde principielle indvendinger til det. Det var der ikke, hvorfor der kommer lys i gården igen til jul.

Bestyrelsens skriftlige som mundtlige beretning blev herefter taget til efterretning uden bemærkninger.

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2021/2022, og forelagde det obligatoriske nøgletalsskema. Regnskabet er yderst tilfredsstillende og i øvrigt udførligt præsenteret og forklaret i bestyrelsens beretning.

Foreningen har igen haft et stort overskud, større end budgetteret, valuarvurderingen er steget, der blev indstillet til en forhøjet andelsværdi, foreningen har et solidt og øget indestående og har fuldt afdrag og fast lav rente på al gæld.

Der blev orienteret om andelsværdiens fastsættelse, der var indstillet fastsat på en fastholdt valuarvurdering som beskrevet i beretningen. Bestyrelsen indstillede til en øget andelsværdi på 19.500 pr. m² svarende til en andelskrone på 65,00.

Andelshaver Chris Halling Sørensen havde forinden generalforsamlingen indstillet til en andelsværdi på 21.300 kr. pr. m², stadig baseret på en fastholdt valuarvurdering.

Der var en lang debat omkring andelsværdiansættelse, om mulighederne og begrænsningerne ved hhv. det ene og det andet.

Efter en god debat blev regnskabet enstemmigt godkendt, mens det med stort flertal blev besluttet at følge bestyrelsens indstilling til en andelskrone på 19.500 pr. m² (baseret på en fastholdt valuarvurdering).

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Niels Juul startede med at henvise til, at bestyrelsen på sidste års generalforsamling gjorde rede for praktikken omkring disponeringen af det afsatte budget for ejendommens vedligeholdelse – hvilket er gengivet i referatet fra generalforsamlingen.

Det blev i år gentaget, at budgettet/beløbet til vedligeholdelse fremkommer ved at alle ”kendte” udgifter fx: vicevært, trappevask, administration, skatter, forsikring, renter til realkredit og bank modregnes indtægterne: huslejer, andelsboligafgifter mv. Det der så er tilbage, kan benyttes til vedligeholdelse, hvis budgettet godkendes, hvorefter det samlede budget ender på et resultat på kr. 0.

Endvidere blev opmærksomheden henledt på, at foreningen i budgettet for 2021/2022 havde kr. 2.035.000 til vedligeholdelse. Bestyrelsen valgte ”kun” at bruge kr. 1.749.294. Var det fulde budget brugt, var foreningen kommet ud med et underskud på driften.

Stort set alle udgifter er steget, og man kan i budgettet til vedligeholdelse (side 25 i regnskabet) se, at det er kr. 342.000 (17 pct.) mindre i det kommende år, end det var i det sidste. Foreningen har således uden boligafgiftsstigning budgetmæssigt kr. 1.693.000 i 2022/2023 til rådighed til vedligeholdelse.

Trods det mindre budget bad bestyrelsen om mandat til at få udskiftet de resterende 9 dørtelefoner til video-hustelefoner. Det der skal bemærkes er, at netop udgifter til video-hustelefoner afskrives over 5 år og derfor ”kun” belaster driftsregnskabet med 1/5 årligt. (Vaskemaskiner over 10 år). Modsat fx udgifter til nye stigestrenge og faldstammer, der opsættes ifm. andelshavernes renoveringer af køkkener og badeværelser eller renovering af køkkentrapper, sådan vedligeholdelse belaster med det fulde beløb i år 1.

Bestyrelsen fik mandat til at få udskiftet de resterende dørtelefoner.

Tilsvarende blev generalforsamlingen, som nævnt under beretningen, bedt om at tage stilling til hvorvidt altanprojektet skulle fortsætte i næste etape, altså den hvor et tilbud udvælges og der søges om byggetilladelse. Det vil udløse udgifter til projektering og rådgivning. Der var enighed om at altanprojektet skal fortsætte. Udgifterne hertil kan tages ud over budget ved brug af dele af foreningens indestående.

Der var en del snak om tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan og mulig opdatering heraf. Bestyrelsen blev i den sammenhæng opfordret til at overveje, om ikke der skal laves en ny tilstandsrapport.

Ad. 6. Indkomne forslag

Forslag 1 - gældsplyje

Det blev igen indstillet til generalforsamlingen, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at foretage gældsplyje - 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 lejeligheder og særforbedringer. Indtægten kan benyttes til ejendommens vedligeholdelse eller nedbringelse af foreningens gæld.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 - Omdannelse af erhvervslejemål AF4 til beboelse.

Bestyrelsen bad om generalforsamlingens godkendelse af at få undersøgt muligheden for at ombygge de to tidlige erhvervslejemål til én ny andelsbolig.

En nævnte, at det syntes hyggeligt med aktive erhverv i ejendommen mens en anden spurgte til om ikke det økonomisk bedst kunne svare sig at leje det ud til erhverv. Bestyrelsen svarede, at erhvervene ikke altid har været ”lige hyggelige” for bestyrelsen, da der er forbundet en del opgaver med det at have erhverv i ejendommen. Hvis man ser på de udgifter ved tomgang, istandsættelse og advokatsager, der har været, er det dog også spørgsmålet om det på den lange bane reelt er en god foreningsforretning med udlejningen.

Det blev med stort flertal besluttet at give bestyrelsen mandat til at få undersøgt muligheden for at få ombygget erhvervene til en ny andelsbolig. Når en eventuel byggetilladelse foreligger, skal den endelige ombygning og økonomien herved forelægges for generalforsamlingens endelige beslutning.

Forslag 4 - Belægning i gården.

Jesper Hjort fremsatte forslag om at få udskiftet asfaltbelægningen i den indre gård med enten helt ny asfalt eller SF-sten.

Bestyrelsen henviste til, at det allerede er på den udmeldte prioritetsliste, og at gårdenes belægning trænger til vedligeholdelse, men der har endnu ikke kunne sættes budgetmidler af hertil, da andre projekter har været prioriteret højere. Det vurderes i øvrigt, at kloakeringen skal sikres først, før belægningen fornys.

Generalforsamlingen bakkede op omkring bestyrelsens prioriteter.

Forslag 5 - Maling af tørre- og cykelkældre.

Jesper Hjort fremsatte forslag om at få malet vægge, loftet, døre, dørrammer og gulve i tørre- og cykelkælder.

Der var igen tale om en allerede prioriteret opgave. Men maling af opgange har senest været prioriteret højere, og der udestår stadig nogle opgange, som skal males.

Generalforsamlingen bakkede op omkring bestyrelsens prioriteter.

Forslag 6 - Åbne-/ lukkeanordning til cykelkælder.

Jesper Hjort fremsatte forslag om at åbne/-lukke-anordning til cykelkælder, hvilket der var en god debat omkring.

Der var stort flertal for, at det er en luksusmodel, som godt kan undværes. Men der var tillige enighed om, at det skal undersøges, om der kan findes en løsning sådan døren til cykelkælderen, ikke smækker så hårdt i, som den gör aktuelt.

Forslag 7 – Udsugning af tørrerum.

Jesper Hjort fremsatte forslag om at få etableret en ny og bedre udsugning i tørekælderrummene.

Der var enighed om at der er vel fugtigt i tørrerummene, hvorfor der vil blive kigget på en bedre løsning end den aktuelle.

Forslag 8 - Udbedring af trapper og sokler.

Jesper Hjort fremsatte forslag om at få ordnet bygningens indgangstrappetrin til opgangsdøre, de udendørs trapper op til bagtrapperne samt bygnings mursokler.

Også her er der tale allerede om prioriterede opgaver, men som er underprioriteret andre opgaver.

Generalforsamlingen bakkede op omkring bestyrelsens prioriteter.

Forslag 9 - Cykelindsamling evt. ny procedure.

Jesper Hjort fremsatte forslag om at lade den årlige cykeloprydning ske på en lidt anden måde, og efterspurgte ideer til andre eventuelle løsningsmodeller.

Der var bred enighed om, at der er for meget cykelrod, at der står for mange cykler, der ikke bruges, hvilket gør, at de der bruger deres cykler dagligt, har svært ved at komme til.

Der opfordres til større hensyntagen til hinanden, og til større respekt omkring behandlingen af cykler i cykelkældrene.

Der var dog ikke opbakning til det fremsatte forslag, hvorfor kommende cykeloprydning forventeligt sker som den plejer at blive gennemført.

Forslag 10 - Vask af affaldscontainere.

Jesper Hjort fremsatte forslag om at foreningens affaldscontainere vaskes i fast interval, da de har været præget af dårlig lugt gennem sommeren.

Det oplystes, at foreningens vicevært foranlediger dem vasket ”efter behov”.

Der var enighed om at de måske nok bør vaskes lidt oftere end hidtil, men ikke så ofte som konkret foreslået, da det vil udløse en årlig udgift på ca. 36.000 kr. Bestyrelsen taler med viceværtén og beder ham skrue lidt på begrebet ”efter behov”.

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

Budgettet for 2022/23 blev kort gennemgået. Budgettet til vedligeholdelse er faldet en del set i forhold til budgettet for 2021/2022, hvilket er en naturlig konsekvens af en uændret boligafgift, idet foreningens almindelige løbende driftsudgifter i overvejende grad normalt stiger lidt hvert år, men særligt i det kommende år grundet den aktuelt store inflation. Budgettet forekommer dog fortsat at kunne dække den almindelige løbende sædvanlige vedligeholdelse.

Bestyrelsen indstillede til en uændret boligafgift, men det blev samtidig fremhævet, at der må forventes mindre stigninger i årene, der kommer for at følge de almindelige prisstigninger.

Såvel budget som en uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8. Valg af bestyrelse

Alle bestyrelsesmedlemmer indstillet til valg blev hhv. gen- og nyvalgt med applaus og uden modkandidater. Foruden de i indkaldelsen nævnte kandidater stillede Jesper Hjort op til den ledige bestyrelsessuppleantpost. Også han blev valgt med applaus og uden modkandidater,

Valget af bestyrelsen resulterede således i følgende bestyrelsessammensætning:

	<i>På valg</i>
Formand	Niels Juul
Bestyrelsesmedlem	2023
Bestyrelsesmedlem	Steen E. Petersen
Bestyrelsesmedlem	2024
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel
Bestyrelsesmedlem	2024
Bestyrelsesmedlem	Monique Plahn Bøger
Bestyrelsesmedlem	2023
Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen
Bestyrelsesmedlem	2023
1. suppleant	Mille Wehnert
2. suppleant	2023
1. suppleant	Steen Andersen
2. suppleant	2023
	Jesper Hjort

Ad. 9. Eventuelt

Under eventuelt blev blandt andet følgende behandlet:

- **Udvalg for administration og praktik ved udlejning af gæstelejlighed og beboerlokale** – 3 andelshaver meldte sig til det nye udvalg, der skal nedsættes for fortsat udlejning af gæstelejlighed og beboerlokale, men der er plads til andre også. Kontakt bestyrelsen hvis du vil give en hånd med til at bistå med udlejningen. Udvalget består aktuelt af:
 - Tobias Thomé Jensen.
 - Thomas Møller Jensen.
 - Tenna Camozzi Jensen.
- **Støvsugere modne for udskiftning** – En andelshaver opfordrede beboere, der står med en støvsuger, som skal smides ud, til lige at lade den suge sit sidste liv ud ved brug i værkstedsrummet, da det trænger til støvsugning. Men støvsugning der, vil sikkert tage livet af enhver almindelig støvsuger, hvorfor den skal være tæt på kasseret i forvejen.

Dirigenten konstaterede herefter at dagsordenen var udtømt, takkede for den gode ro, orden og stemning. Herefter blev generalforsamlingen hævet, kl. var da ca. 21.40.

---ooo000ooo---

Underskrevet digitalt – se særskilt underskriftsside

Niels Juul, formand samt Allan Rigelsø, dirigent

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Niels Juul Christensen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Ved Mønten (177)
PID: 9208-2002-2-089108187538
Tidspunkt for underskrift: 29-09-2022 kl.: 11:39:20
Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Rigelsø

Som Dirigent
RID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 29-09-2022 kl.: 11:41:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Rigelsø

Som Referent
RID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 29-09-2022 kl.: 11:41:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.