

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSDREFERAT AF

## **Ordinær generalforsamling**

---

Mødet afholdt: 27. september 2023.

Sted: i den Norske Sjømannskirke.

Referent: Allan Rigelsø.

Onsdag den 27. september 2023 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.
- 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 51 andele repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt.

### **Ad. 2. Valg af referent**

Allan Rigelsø blev desuden 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:

#### **Hjemmesiden – [www.abvm.dk](http://www.abvm.dk)**

Opmærksomheden blev henledt på foreningens hjemmeside, hvor man kan finde forskellige vejledninger og informationer, som bestyrelsen løbende opdaterer. I år har bestyrelsen bl.a. opdateret vejledningerne til reovering af køkken og badeværelse. I samarbejde med Boligadministratorerne er vejledningen for salg af andelsboliger i foreningen tillige opdateret,

hvorfor vejledningen nu fungerer som en egentlig Salgsguide, som man med fordel bør læse, hvis man går i salgstanker.

### **Ryddelighed på trappeopgange**

Bestyrelsen er frustrerede over, at de stadig er nødt til at tale og skrive om ulovligt affald, bohaver og fodtøj på trappeopgangene. Bestyrelsen har mange gange skrevet om emnet i mails og på Facebookgruppen, så det bør ikke være nyt for nogen, at husordenen skal overholdes.

Det handler både om at opretholde orden og ryddelighed, men også om at gøre det nemmere for ABCrent at komme til at rengøre trapperne.

Men vigtigst af alt, handler det om at sikre alles frie flugtveje i tilfælde af nødsituationer.

### **Vaskeriet – sæbedosseringsanlæg**

I den skriftlige beretning omtales det, at det er tid til at udskifte de tre vaskemaskiner i vaskeriet. Det forventes ikke, at det bliver nødvendigt at hæve prisen for at vaske, selvom der købes nye maskiner. Prisen er pt. 17 kr. pr. vask.

Bestyrelsen foreslog, at der samtidigt med de nye maskiner installeres et sæbedosseringsanlæg, hvilket forsamlingen blev spurgt til råds om. Efter lidt debat om fordele og ulemper blev det med stort flertal besluttet, at der installeres et sæbedosseringsanlæg. Installationen af sæbedosseringsanlægget medfører, at der kun bruges den nødvendige mængde parfumefri sæbe og skyllemiddel til hver vask. Man skal derfor ikke selv medbringe sæbe og skyllemiddel, når anlægget er installeret.

Der skal træffes aftale med Miele om, at de til stadighed sørger for tilsyn og opfyldning, og løbende servicere anlægget, herunder rengøring af sæbeskål mv., da det kan inkluderes i et eventuelt abonnement. Prisen for sæbe er anslået til at være 3,20 kr. pr. vask, men den endelige pris afhænger af om anlægget købes eller lejes af Miele, og naturligvis tillige den endelige forhandling.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev beretningen herefter taget til efterretning.

## **Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi**

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2022/2023, 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 forhøjet andelsværdi på 20.400 pr. m<sup>2</sup> svarende til en andelskrone på 68.

Såvel regnskab som en andelskrone på 20.400 pr. m<sup>2</sup> (baseret på en fastholdt valuarvurdering) blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering**

Der blev henvist til beretningen, som på siderne 12 og 13 oplister både den gennemførte vedligeholdelse i det forgangne år, samt de opgaver som bestyrelsen aktuelt har som prioriterede projekter.

Der var hverken spørgsmål eller forslag til den gennemførte og prioriterede fremtidige vedligeholdelse.

### **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, så 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.

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

Budgettet for 2023/24 blev kort gennemgået. Budgettet til vedligeholdelse er faldet lidt i forhold til budgettet for 2022/2023, hvilket er en naturlig konsekvens af en uændret boligafgift, da foreningens almindelige løbende driftsudgifter i overvejende grad normalt stiger lidt hvert år, men særligt i disse år grundet den fortsat høje inflation. Budgettet findes dog fortsat at kunne dække den almindelige løbende sædvanlige vedligeholdelse samt genopretning.

Bestyrelsen indstillede til andelsboligafgift på kr. 580 pr. m<sup>2</sup> pr år – en stigning på kr. 20 pr. m<sup>2</sup> pr år, gældende fra 1. januar 2024, sådan foreningens solide budgetøkonomi bevares.

Såvel budget som en ændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

## Ad. 8. Valg af bestyrelse

Alle bestyrelsesmedlemmer indstillet til valg blev genvalgt med applaus og uden modkandidater.

Foruden de i indkaldelsen nævnte kandidater Iben Frydensberg og Kasper Nordborg Kiær stillede tillige Benjamin Frederik Riisgaard Legarth op til de 2 ledige bestyrelsessuppleantposter.

Ved skriftlig afstemning blev hhv. Iben Frydensberg og Benjamin Frederik Riisgaard Legarth valgt i nævnte rækkefølge.

Valget af bestyrelsen resulterede således i følgende bestyrelsessammensætning:

		<i>På valg</i>
Formand	Niels Juul	2024
Bestyrelsesmedlem	Steen Andersen	2025
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel	2024
Bestyrelsesmedlem	Monique Plahn Bøger	2024
Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen	2025
Bestyrelsesmedlem	Mille Wehnert	2025
1. suppleant	Iben Frydensberg	2024
2. suppleant	Benjamin Frederik Riisgaard Legarth	2024

## Ad. 9. Eventuelt

Under eventuelt blev blandt andet følgende behandlet:

- **Foreningsros**, en andelshaver udtrykte anerkendelse for velkomsten som ny i ejendommen og glædede sig over at være flyttet ind i en forening med orden på tingene. Vedkommende roste også beboernes initiativer til fastelavnsarrangementet for børn, og at der har være afholdt loppemarkeder.
- **Lugten i motionslokalet**, er fortsat generende. Den kommer fra de måtter, der ligger dernede for at skåne gulvet grundet brug af maskiner, håndvægte etc. Lugten skulle aftage over tid, ikke helt som lovet tilsyneladende, men den er dog mindre nu, end da måtterne blev lagt i sin tid.
- **Ledige lejligheder tilbudt via ventelisten**, enkelte spurgte ind til annonceringen af ledige lejligheder, da der synes at have været annonceringer, som de pågældende ikke har modtaget. Hvis man får en ny mailadresse, skal man huske at give bestyrelsen besked. Det samme skal man gøre straks muligt, hvis der er information, herunder f.eks. om ledige boliger, man ikke synes at have modtaget.

Dirigenten konstaterede herefter at dagsordenen var udtømt, takkede for den gode ro, orden og stemning. Herefter blev generalforsamlingen hævet, kl. var da ca. 20.30.

---ooo000ooo---

*Underskrevet digitalt – se særskilt underskriftside*

---

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Juul Christensen

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Ved Mønten (177)

ID: 8017323a-529e-48ec-ad52-f3d18af67f4b

Tidspunkt for underskrift: 09-10-2023 kl.: 10:21:21

Underskrevet med MitID



## Allan Rigelsø

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Rigelsø

Dirigent

ID: 654eebe8-e174-498c-9f94-ea3340366d77

Tidspunkt for underskrift: 09-10-2023 kl.: 10:31:46

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 45195awuYwR250976331

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](http://www.esignatur.dk).