

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSDREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 25. september 2024.

Sted: i den Norske Sjømannskirke.

Referent: Allan Rigelsø.

Onsdag den 25. september 2024 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.
 - Forslag 3 - Ændring af vedtægter – vedligeholdelse/forandringer.
 - Forslag 4 - Ændret administration af intern bytteliste.
 - Forslag 5 - Forskønnelse af foreningen.
- 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 Boligadministratorene A/S - der blev valgt som dirigent - konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige indvarslet samt beslutningsdygtig, da der ved generalforsamlingens start var 41 andele repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt – undervejs mødte yderligere 2 andelshavere ind, hvorfor fremmødet udgjorde i alt 43.

Fremmødet var ikke tilstrækkeligt for en endelig behandling af forslaget om vedtægtsændringer.

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 let udvidet beslutningsreferat, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad. 3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens skriftlige beretning, der var udsendt sammen med indkaldelsen, blev suppleret af formand Niels Juul med enkelte bemærkninger.

Beretningen blev taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Allan Rigelsø gennemgik foreningens gode regnskab for 2023/2024, og forelagde afslutningsvist 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.

Bestyrelsen indstillede til en forhøjet andelsværdi på 21.300 pr. m² svarende til en andelskrone på 71.

Såvel regnskab som en andelsværdi på 21.300 pr. m² (baseret på en fastholdt valuarvurdering) blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Der blev henvist til beretningen, som på siderne 11 og 12 oplister både den gennemførte vedligeholdelse i det forgangne år, samt de opgaver bestyrelsen aktuelt har som prioriterede projekter.

Det blev fremhævet, at foreningens varmemålere skal skiftes i dette regnskabsår, og at det forventes at de nye målere leases i stedet for købes. Det giver umiddelbart en let forhøjet pris, men det forventes at foreningen sparer på modellen hen over leasingperioden, når de historiske løbende udgifter til vedligeholdelse og nye erstatningsmålere tages med i betragtning.

Bestyrelsen fik generalforsamlingens accept til at skifte farve, fra brun og beige, til samme farve som de øvrige 10 opgange, når hovedtrapperne Amagerfælledvej 4, 6 og 8 skal males, hvilket de forventes at blive i foråret 2025.

På forespørgsel blev det oplyst, at foreningens ældre radiatorer, der endnu ikke er skiftet, løbende udskiftes, enten når de er utætte eller når lejligheden overdrages.

Der var herudover ikke 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.

Forslag 3 fra bestyrelsen – Ændring af vedtægter

Bestyrelsen havde i samarbejde med administrator fremsat forslag om en række vedtægtsændringer for opretholdelse af andelshavers objektive ansvar for mangler ved vedligeholdelsesstanden i andelshavers andelsbolig uanset manglernes opståen og oprindelse. Disse ændringer er nødvendiggjort grundet nylig retspraksis, der sætter spørgsmålstegn ved den retstilstand, man ellers altid er gået ud fra, herunder at andelshavere sidestilles lejere i mangel på vedtægts hjemmel eller dækkende regler indenfor andelsboligretten.

Forslaget blev efter en grundig gennemgang af forslagsbeskrivelsen enstemmigt vedtaget. Men da fremmødet ikke var tilstrækkeligt for en endelig godkendelse af vedtægtsændringer, skal forslaget genbehandles for at være endeligt gældende.

Genbehandlingen vil formentlig ske ved afholdelse af en ekstraordinær genbehandlingsafstemning i foreningens fælleslokale.

Forslag 4 fra bestyrelsen – Ændret administration af intern bytteliste

Bestyrelsen havde fremsat forslag om en ændret praksis i administrationen af foreningens interne venteliste. Motivation for den ændrede praksis er beskrevet på side 9 i beretningen.

Den interne venteliste er defineret i § 14 stk. 1 c). Der var ikke tale om en ændring af vedtægtsbestemmelsen men alene en korrektion af den administrative praksis.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og alle andelshavere vil fremover automatisk opføres på listen, hvorfor man altså ikke længere aktivt skal skrive sig på den. Fremover opføres nye andelshavere nederst på listen. De eksisterende andelshavere, der ikke stod på listen forud for beslutningen opføres aktuelt nederst på listen efter deres anciennitet.

Forslag 5 fra Esther Spandet – Forskønnelse af foreningen:

Esther Spandet havde fremsat forslag om lidt forskønnelse af foreningens fælles udearealer med ny beplantning m.m.

Som en del af forslaget indgik der et specifikt ønske om at erstatte 3 konkrete træer med nye buske. Disse 3 træer blev behandlet hver for sig, og det blev ved afstemning besluttet, at de alle 3 skal bevares, da der var stort flertal for bevarelse af hver af dem.

Men forslaget i øvrigt blev enstemmigt vedtaget, og der kan derfor nedsættes et udvalg af frivillige, der i samråd med bestyrelsen kan træffe beslutning om de tiltag, der kan gøres, inden for foreningens budget i øvrigt.

Alle beboere, der er interesserede i at indgå i udvalget for forskønnelse såvel som efterfølgende pasning kan kontakte bestyrelsen eller forslagsstiller og tovholder Esther Spandet, Ved Stadsgaven 1, 1. th.

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

Budgettet for 2024/25 blev kort gennemgået. Budgettet til vedligeholdelse er steget i forhold til budgettet for 2023/2024, foreningens driftsbudget er således yderligere konsolideret.

Bestyrelsen indstillede til andelsboligafgift på kr. 590 pr. m² pr år – en stigning på kr. 10 pr. m² pr år, gældende fra 1. januar 2025, sådan foreningens solide budgetøkonomi bevares, og boligafgiften reguleres i takt med at grundskylden reguleres. Det må forventes at boligafgiften stiger tilsvarende hvert år indtil i hvert fald 2030, sådan trappereguleringen af den fremtidige grundskyld matches.

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.

Niels Juul blev derfor genvalgt som formand for en 1-årig periode, Henrik Pagel og Monique Plahn Bøger blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode, mens Iben Frydensberg og Benjamin Legarth blev genvalgt som suppleanter for en 1-årig periode.

Valget af bestyrelsen resulterede således i følgende uændrede bestyrelsessammensætning:

Formand	Niels Juul	<i>På valg</i> 2025
Bestyrelsesmedlem	Steen Andersen	2025
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel	2026
Bestyrelsesmedlem	Monique Plahn Bøger	2026

Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen	2025
Bestyrelsesmedlem	Mille Wehnert	2025
1. suppleant	Iben Frydensberg	2025
2. suppleant	Benjamin Frederik Riisgaard Legarth	2025

Ad. 9. Eventuelt

Der blev intet taget op under eventuelt, og dirigenten konstaterede derfor at dagsordenen var udtømt, takkede for den gode ro, orden og stemning. Herefter blev generalforsamlingen hævet, kl. var da ca. 20.20.

---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

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: 26-09-2024 kl.: 20:32:34

Underskrevet med MitID



Allan Rigelsø

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Rigelsø

Dirigent

ID: 9c99a545-0172-4c97-b2dc-b7bff8bbfbc3

Tidspunkt for underskrift: 26-09-2024 kl.: 19:01:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f819dakZSQZZ52082322

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.