

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 23. september 2026.
Sted: i den Norske Sjømannskirke.
Referent: Allan Rigelsø.

Onsdag den 23. september 2026 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 - Korrekturrettelse vedtægter.
 - Forslag 4 - Lejlighedssammenlægning.
 - Forslag 5 - Ventelisteadministration.
- 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 lovlig indvarslet samt beslutningsdygtig, da der på generalforsamlingen var 55 andele repræsenteret, heraf 12 ved fuldmagt.

I forlængelse af generalforsamlingens præsentation, drøftedes afstemningsformen, foranlediget af en andelshavers indmeldte ønske herom. Afstemning ved hurtig håndsoprækning og applaus alene kan skabe tvivl om, hvorvidt stemmeproceduren er egentlig korrekt.

Allan Rigelsø fremhævede at normal praksis har været, at der ved den mindste tvivl om en given vedtagelse, har været gennemført ny evt. skriftlig afstemning for sikring. Det blev ydermere nævnt, at enhver andelshaver jf. sædvane kan ønske skriftlig afstemning, hvis dette ønskes, eller en tydeligere stemmeafgivelse hhv. -optælling hvis der måtte være tvivl om proceduren. Der syntes at være bred enighed om, at en tydeligere afstemning kan søges, gennem oprækning af stemmesedlerne for mere visuel og korrekt stemmeafgivelse.

Alle beslutninger jf. dagsordenen bortset for forslag 3 og 4 kunne vedtages med simpelt flertal. Da forslag 3 og 4 begge vedrørte forslag om vedtægtsændringer skulle de vedtages med såkaldt kvalificeret flertal for at være gældende.

Da fremmødet ikke udgjorde 2/3 af alle medlemmer var dette ikke tilstrækkeligt for endelig vedtagelse. Se mere herom under de respektive forslag nedenfor.

Ad. 2. Valg af referent

Allan Rigelsø blev desuden valgt som referent.

Referatet er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men 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 mundtligt af formand Niels Juul, med bl.a. følgende:

- **Brandsikring.** Alle blev specifikt henledt til beretningens indhold om brandsikring (side 8), særligt det med, at man ikke må have noget stående i opgangene.
- **Navneændring.** Hvis man får nyt navn f.eks. ved ægteskab, eller nyt telefonnummer eller ny mailadresse, bedes man huske at indmelde det til bestyrelse/administration.
- **Byttehylden.** Byttehylden har til tider udviklet sig til en hylde med genstande, som ingen ønsker at bytte sig til, og alle opfordredes til at overveje ved enhver henstilling, om det vitterlig er noget, der egner sig til genbrug. Desuden skal enhver huske, at fjerne det hensatte igen, hvis ikke det er taget af andre inden for en god uges tid. Anders Regout tilbød at tilslutte sig kredsen, der fører skærpet opsyn med og rydder op på hylden.
- **ProBo** Foreningens hjemmeside www.abvm.dk kan tilgås af alle uden anvendelse af brugernavn og adgangskode. Herudover har vi i et samarbejde med Boligadministratorerne A/S en hjemmeside via ProBo, hvor 104 ud af 121 andelshavere har registeret sig (85 pct.).

Der vil snart igen blive udsendt invitationer til de andelshavere, der ikke er tilmeldt i ProBo. Det er frivilligt om man ønsker af gøre brug af ProBo, hvor der også ligger vejledninger og dokumenter, men det bliver på sigt formentligt foreningens digitale ejendoms kommunikation. I dag bruger bestyrelsen primært e-mails til kommunikation. Det er kun andelshavere i to lejligheder, der ikke har en mailadresse.

Beretningen blev taget til efterretning med enkelte yderligere bemærkninger og spørgsmål undervejs.

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2025/2026. Regnskabet er yderst tilfredsstillende og i øvrigt udførligt præsenteret og forklaret i bestyrelsens beretning.

Foreningen har fortsat trenden fra seneste år med stort overskud, større end budgetteret. Valuarvurderingen er steget, og der blev derfor indstillet til en forhøjet andelsværdi, foreningen har et solidt og øget indestående, samt har afdrag og fast lav rente på al gæld.

Bestyrelsen indstillede til en forhøjet andelsværdi på 24.000 pr. m² svarende til en andelskrone på 80, grundet det gode resultat og den forøgede valuarvurdering.

Såvel regnskab som en andelsværdi på 24.000 pr. m² (baseret på seneste valuarvurdering) blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

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

Der blev særligt fremhævet følgende:

- **Trappesten og havegange.** Mureren er på opgaven og trappestenene er bestilt hos stenhuggeren. Der afventes stadig et rimeligt tilbud på renovering af havegangene.
- **Brandgennemgang af ejendommen.** I slutning af juli blev ejendommen gennemgået sammen med Aktuel Byggerådgivning. De vil udarbejde en rapport med de ting, der eventuelt måtte være bemærkninger til. Når bestyrelsen har rapporten, vil den blive højt prioritet for årets vedligeholdelse og udbedring.
- **Beskæring af træer og buske.** Ca. hver andet år foretages beskæring – især platantræet skal til stadighed styntes, så til vinter vil gartnerne blive bedt om at give træer og buske en tur.
- **Altanprojekt.** I løbet af 2027 må det forventes at altanprojektet materialiseres ved en byggeplads og opsætning. Tegninger er klar og i august havde ejendommen besøg af en landmåler til at foretage de sidste opmålinger til brug for ansøgningen til Københavns Kommune.

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 - Korrekturrettelse vedtægter.

Tilbage i hhv. 2002 og 2005 blev der foretaget ændring af § 14 i foreningens vedtægter. Der blev dengang ikke fremsat forslag om at konsekvensrette § 15.

I dag henviser § 15 derfor til en ikke eksisterende § 14, stk. 1, litra e, i stedet for litra d.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, men da fremmødet ikke var tilstrækkeligt for en endelig vedtagelse, skal det genbehandles på en ekstraordinær generalforsamling 26. oktober 2026. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

Forslag 4 - Lejlighedssammenlægning

Andelshaver Anna Frøsig havde fremsat et velbeskrevet udførligt forslag om at tillade lejlighedssammenlægning i foreningen, i samme opgang og på samme etage, med en prioritet for sammenlægningsinteresserede naboer til ledige boliger før den interne venteliste (byttelisten).

Anna motiverede forslaget, og der var en god længere debat om at tillade lejlighedssammenlægninger, hvor både argumenter for hhv. imod forslaget blev vendt og udfordret.

Selve forslaget kunne tilpasses i forhold til hvad, der kunne opnås flertal til, med hensyn til hvilken slags sammenlægninger, der kunne tillades (op, ned, på tværs af opgange etc.) og hvordan prioriteten skulle være i forhold til eksisterende prioritetsstilling ved ledige boliger.

Med forbehold for forslagets tilpasning startedes med en principiel afstemning om hvor mange, der kunne være for at tillade sammenlægning, med den mulighed siden at stemme nej, hvis de efterfølgende tilpassede vilkår ikke kunne accepteres. Selv ved denne uforpligtende afstemning, var der kun opbakning fra lige knap halvdelen af de repræsenterede stemmer.

Da der var tale om vedtægtsændring, skulle minimum 2/3 af de fremmødte være for, for en foreløbig vedtagelse, og da der således ikke var tilstrækkelig opbakning til forslaget, blev det ikke vedtaget og behandlet yderligere for afgrænsning af mulige vilkår.

Forslag 5 - Ventelisteadministration

Andelshaver Casper Mortensen havde fremsat forslag om digitale, men anonyme ventelister i foreningen.

Niels Juul indledte med at informere om, at ventelisterne altid har været åbne og håndtering i et historisk perspektiv, oprindelig ved at de lå fremme i bestyrelsens træffetid. Da den bortfaldt på grund af manglende beboerfremmøde, så blev der oplyst om placering på anfordring via mail. Samtidig medbringes ventelisterne fortsat ved alle fremvisninger af ledige lejligheder.

Bestyrelsen kan godt imødekomme forslaget. Casper Mortensen motiverede herefter kort for forslaget, der straks efter blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen vil derfor snarest muligt gøre foreningens ventelister tilgængelige via ProBo i en anonymiseret udgave, dog således den enkelte andelshaver kan følge placering via bolignummer.

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

Budgettet for 2026/27 blev kort gennemgået. Budgettet til vedligeholdelse er forøget med 8.000 kr. i forhold til budgettet for 2025/2026, i det store hele er budgettet derfor i praksis uændret.

Bestyrelsen indstillede til andelsboligafgift på kr. 610 pr. m² pr. år – en stigning på kr. 10 pr. m² pr år gældende fra 1. januar 2027, sådan boligafgiften som minimum reguleres i takt med at grundskylden reguleres. Det skal forventes, at boligafgiften stiger tilsvarende hvert år indtil i hvert fald 2030, så trappereguleringen af grundskylden 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. Sebastian Vincent Kattrup Zoëga blev nyvalgt som suppleant, også han uden modkandidater.

Niels Juul blev derfor genvalgt som formand for en 1-årig periode, Henrik Pagel og Benjamin Frederik Riisgaard Legarth blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode, mens Iben Frydensberg og Sebastian Vincent Kattrup Zoëga blev hhv. gen- og nyvalgt som suppleanter for en 1-årig periode. Valget af bestyrelsen resulterede således i følgende uændrede bestyrelsessammensætning:

Formand	Niels Juul	<i>På valg</i> 2027
Bestyrelsesmedlem	Steen Andersen	2027
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel	2028
Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen	2027
Bestyrelsesmedlem	Mille Wehnert	2027
Bestyrelsesmedlem	Benjamin Frederik Riisgaard Legarth	2028
1. suppleant	Iben Frydensberg	2026
2. suppleant	Sebastian Vincent Kattrup Zoëga	2026

Ad. 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende nævnt/debatteret:

- **Tørrerum**, syntes opfugtede ved brug med utilstrækkelig udsugning. Bestyrelsen vil undersøge om opfugtningen kan mindskes gennem yderligere udsugning/ventilation.
- **Udnyttelse af loftsrum til beboelse**, der blev spurgt ind til om det kunne være en overvejelse. Det blev oplyst, at der givet kan være økonomi i at sælge arealet bort, men det vil da forudsætte etablering af ejendommen som en ejerforening, med andelsboligforeningen som én ejer. Uanset andelsboligforeningen vil have en betydelig majoritet, er det oftest besværligt at samdrive en ejendom i en sådan hybridforening, og det syntes derfor ofte ikke at være den indtægt værd på den lange bane. Alternativt kan der tillades knopskydning fra eksisterende andelshavere op i taget, for udvidelse af de øverste boliger. Dette er der sjældent den store gevinst i for foreningen, det vedtages derfor oftest primært til glæde for evt. interesserede andelshavere i de øverste boliger. Et sådant projekt skal forventeligt drives af en gruppe interesserede og vedtages på en generalforsamling, som tilfældet med altanprojekterne.
- **Gulvmåtterne i fitnesslokalet**, lugter fortsat syntetisk, og flere ønskede dem skiftet. Der skal undersøges alternativer og hjemhentes priser herfor. En eventuel udskiftning skal godkendes af bestyrelsen med finansiering over vedligeholdelsesbudgettet.
- **Det tidligere frisørerhverv**, der spurgtes til status for brugen. Der er netop modtaget byggetilladelse for omdannelse til bolig. Denne omdannelse vil startes op snarest muligt.

Dirigenten konstaterede afslutningsvist at dagsordenen var udtømt, Niels Juul takkede som formand for den gode ro, orden og stemning. Herefter blev generalforsamlingen hævet, kl. var da 20.35.

---ooo000ooo---

*Underskrevet digitalt – se særskilt underskriftsside
Niels Juul, formand samt Allan Rigelso, dirigent*

List of Signatures, page 1/1

Niels Juul Christensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Niels Juul Christensen

Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Ved Mønten (177)

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

Tidspunkt for underskrift: 2026-10-02 10:05

Underskrevet med MitID

Allan Rigelsø

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Allan Rigelsø

Rolle: Dirigent

ID: 10a0c12f-ed42-4130-bc9d-2f959c396eee

Tidspunkt for underskrift: 2026-10-02 08:58

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 072bc022-ef56-4ed7-a991-f78599b6693b