BOLIG
administratorerne a/s

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt:	25. september 2025.
Sted:	i den Norske Sjömannskirke.
Referent:	Allan Rigelsø.

• Nyropsgade 13, 1. • 1602 København V
• Tlf.: 33 38 11 • www.boadm.dk

Document ID: a4fb598a-3745-4709-981b-559120d52cef

Torsdag den 25. september 2025 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 - Forøget honorar til formanden.
   Forslag 4 - Udskiftning af tag på skraldeskur og cykeloverdækning i gården.
   Forslag 5 - Udvidelse af vaskekælderen med flere vaskemaskiner.
   Forslag 6 - Nyt altanprojekt - drøftelsespunkt.
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 ved generalforsamlingens start var 51 andele repræsenteret, heraf 11 ved fuldmagt – undervejs mødte yderligere 1 andelshaver ind, hvorfor fremmødet udgjorde i alt 52.

Alle beslutninger jf. dagsordenen kunne vedtages med simpelt flertal.

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.

Document ID: a4fb598a-3745-4709-981b-559120d52cef

Ad. 3. Bestyrelsens beretning

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

- **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 ejendomskommunikation. I dag bruger bestyrelsen primært e-mails til kommunikation. Det er kun andelshavere i to lejligheder, der ikke har en mailadresse.

- **Ladcykler i gården.** Antallet af ladcykler i ejendommen stiger hele tiden, og det stiller store krav til ejerne om, at parkere dem så de står mindst muligt i vejen for fri passage, og ikke spærrer for anden cykelparkering i cykelstativerne. Flest mulige ladcykler skal parkeres mellem VM 11 og 15, hvor de også kan låses fast (desuden bør der tages hensyn til, at der ikke parkeres lige foran vinduerne hos Bytes & Brains, mellem VS 7 og 9. De sidder og arbejder i kælderlejemålet, og vil gerne have lidt dagslys fra vinduerne). Der opfordres til at hver familie kun har én ladcykel.

- **Systemnøgler -** Bestyrelsen fik noget af et wakeupcall, da der fornyeligt skulle bestilles ekstra systemnøgler til fællesdørene, til brug for videresalg til beboerne. For flere år siden, da der sidst blev bestilt til lager, kostede de kr. 200 stykket. Her i år, da lageret skulle suppleres, var prisen steget til det dobbelte. Prisen for en systemnøgle vil derfor fremover blive hævet til 400 pr. stk.

- **Gæstelejlighed og beboerlokale**. Bestyrelsen har haft overvejet som en del af den daglige drift at hæve prisen for leje af hhv. gæstelejligheden og beboerlokalet. Foreningen har haft beboerlokalet i ca. 20 år og gæstelejligheden i ca. 10 år – lejen på kr. 300 har ikke været reguleret siden etableringen. Men driftsudgifterne er steget alle år: vand, varme, el, tv-signal, internetforbindelse, rengøringsgennemgang, supplering/udskiftning af inventar, mv. Der blev forelagt en ide om at hæve prisen til op imod 500 kr. for leje af beboerlokalet pr. dag og det samme for gæstelejligheden pr. overnatning. Minimumslejen for gæstelejligheden er to overnatninger – og kun én lejer pr. uge: tirsdag til søndag, da lejligheden gennemgås søndag af Iwan Christoffersen, og han (om nødvendigt) bestiller rengøring til mandag, når ABCrent alligevel er på ejendommen ifm. trappevask.

  Der blev lagt op til en drøftelse af den planlagte prisregulering – og der var indvendinger mod den. Flere syntes reguleringen var for voldsom. Efter en god debat, afsluttedes med en afstemning, der ved stort flertal besluttede at sætte lejen til 400 kr. pr. 1. januar 2026.

Document ID: a4fb598a-3745-4709-981b-559120d52cef

Det blev foreslået at lade foreningens forskellige opkrævninger regulere med indeks eller tilsvarende boligafgiften for at få en løbende mindre regulering frem for store spring.

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

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2024/2025. 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 og har fuldt afdrag og fast lav rente på al gæld.

Bestyrelsen indstillede til en forhøjet andelsværdi på 23.100 pr. m² svarende til en andelskrone på 77, grundet det gode resultat og den forøgede valuarvurdering.

Såvel regnskab som en andelsværdi på 23.100 pr. m² (baseret på seneste valuarvurdering) blev enstemmigt vedtaget. Det blev således besluttet at droppe den siden 2020 fastholdte valuarvurdering.

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

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

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.

Document ID: a4fb598a-3745-4709-981b-559120d52cef

Indtægten kan benyttes til ejendommens vedligeholdelse eller nedbringelse af foreningens gæld.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 - Forøget honorar til formanden.
Andelshaver Dirch Madsen havde fremsat forslag om at formandshonoraret til Niels Juul hæves med kr. 20.000 så længe han sidder på formandsposten.

Forslaget blev vedtaget med en bred applaus. Honoraret vil herefter udgøre kr. 90.000 pr. år. Honoraret har ligget ureguleret på kr. 70.000 siden 2021, og før har honoraret i en lang årrække været 0.

Forslag 4 - Udskiftning af tag på skraldeskur og cykeloverdækning i gården.
Andelshaver Samantha Cordsen Stryker havde fremsat forslag om at få skiftet taget på skraldeskuret til et sedumtag (grønt tag) samt at få taget på cykeloverdækningen skiftet til enten en buet trækonstruktion eller metal, afhængigt af hvad der findes mest hensigtsmæssigt ift. pris og udtryk.

Forslaget blev flittigt debatteret og der var enighed om at følge forslagets ønske om at få undersøgt mulighederne for nyt tag på både skraldeskur og cykeloverdækning.

Der blev nedsat en arbejdsgruppe bestående af:

- Pia Monteilhet-Larsen.
- Astrid Beim.
- Samantha Cordsen Stryker.
- Evt. suppleret med 1 eller flere bestyrelsesmedlemmer.

Arbejdsgruppen har til formål at fremlægge kvalificerede forslag med tilbud etc. for en fremtidig generalforsamling.

Arbejdsgruppen blev opfordret til at søge tilskud ved fonde, kommune og hvor den slags nu ellers kan søges.

Forslag 5 - Udvidelse af vaskekælderen med flere vaskemaskiner.
Samantha Cordsen Stryker havde tillige fremsat forslag om at udvide vaskekælderen med 2 vaskemaskiner mere og en tørretumbler

Niels Juul havde hjemhentet tilbud fra Miele på mulighederne. Der kan ikke installeres en tørretumbler som den eksisterende, da aftrækket over tag ikke kan klare en maskine mere. Der skal i givet fald installeres en kondenstumbler tilsluttet afløb. En sådan er både dyr og langsommere end den eksisterende. Det blev på den baggrund besluttet, ikke at udvide med en tørretumbler mere.

Document ID: a4fb598a-3745-4709-981b-559120d52cef

Der var imidlertid (stor) opbakning til køb af 2 vaskemaskiner efter en debat om brugen, tilgængeligheden og fleksibiliteten i vaskeriet. Der var enighed om, at der kunne testes en anden booking af de nye maskiner, og der blev fremsat en række forskellige forslag. Debatten endte med beslutning om at de 2 nye maskiner bookes sammen, men i kortere tidsrum end de eksisterende 3.

Bestyrelsen fik mandat til at købe og få opsat 2 vaskemaskiner mere. Budgettet vil blive påvirket med en forøgelse af afskrivningerne, da de nye maskiner angiveligt regnskabsmæssigt vil blive afskrevet over 10 år.

Forslag 6 - Nyt altanprojekt - drøftelsespunkt.
Andelshaver Mathias Ibenforth havde fremlagt forslag om drøftelse af genopstart af et nyt altanprojekt, for mulig altanopsætning til dem, der kan få en, men som aktuelt ikke har.

Der viste en bred interesse blandt de fremmødte, idet ca. 12 andelshavere gav udtryk for at de gerne ville deltage i et nyt altanprojekt.

På den baggrund vil forslagsstiller Mathias Ibenforth få skrevet rundt til alle dem, der har mulighed for at få opsat en altan (formentlig ca. 45) for aftale om mulig deltagelse.

Hvis en gruppe andelshavere træffer beslutning om at gå videre med et nyt altanprojekt, skal der indgås en altanaftale med den enkelte for præcisering af at projektet skal holdes økonomisk neutralt for foreningens øvrige andelshaver, og at de involverede skal bære samtlige udgifter i forbindelse med projektet.

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

Budgettet for 2025/26 blev kort gennemgået. Budgettet til vedligeholdelse er faldet i forhold til budgettet for 2024/2025, grundet de almindelige prisreguleringer, og fordi den indstillede boligafgiftsregulering alene går til stigningen i grundskyld.

Bestyrelsen indstillede til andelsboligafgift på kr. 600 pr. m² pr. år – en stigning på kr. 10 pr. m² pr år gældende fra 1. januar 2026, 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, sådan trappereguleringen af den fremtidige grundskyld matches.

Såvel budget som en ændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

Budgettet blev i øvrigt korrigeret jf. ovennævnte forslag 3 om hhv. formandshonorering samt forslag 5 om køb af nye vaskemaskiner.

Ad. 8. Valg af bestyrelse

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

Document ID: a4fb598a-3745-4709-981b-559120d52cef

Niels Juul blev derfor genvalgt som formand for en 1-årig periode, Steen Andersen. Dirch B Madsen og Mille Wehnert 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:

		På valg
Formand	Niels Juul	2026
Bestyrelsesmedlem	Steen Andersen	2027
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel	2026
Bestyrelsesmedlem	Monique Plahn Bøger	2026
Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen	2027
Bestyrelsesmedlem	Mille Wehnert	2027
1. suppleant	Iben Frydensberg	2026
2. suppleant	Benjamin Frederik Riisgaard Legarth	2026

Ad. 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende nævnt/debatteret:

- **Bestyrelsesuddannelse**, bestyrelsen blev opfordret til at søge bestyrelsesuddannelse, ikke fordi de ikke gør det godt, for det gør de, men fordi det kan udvikle en som person og skabe et større overskud, og det findes rimeligt at man som bestyrelsesmedlem får den mulighed gennem bestyrelsesgerningen,
- **Motionsrummet**, der blev fremsat ønske om forskønnelse af motionsrummet gennem maling, og evt. udskiftning af det gulv, der fortsat lugter slemt, selvom det var lovet aftaget over tid. Brugerne af motionsrummet blev i øvrigt opfordret til at melde det ind, når maskiner er defekte.
- **Det tomme erhvervslokale**, afventer byggetilladelse og brandsikring for omdannelse til lejlighed.
- **Sammenlægning**, en andelshaver opfordrede alle til at overveje om ikke tiden er moden til at tillade lejlighedssammenlægning i ejendommen. Vedkommende varslede at hun fremtidigt vil fremsætte forslag om en vedtægtsændring for at muliggøre sammenlægninger.
- **Defekte dørtelefoner**, det blev oplyst at kameraet i dørtelefonerne i enkelte opgange ikke viser et ordentligt (synligt) billede når det er mørkt udenfor. Bestyrelsen vil få en elektriker til at kigge på det.

Dirigenten konstaterede afslutningsvist at dagsordenen var udtømt, takkede for den gode ro, orden og stemning. Herefter blev generalforsamlingen hævet, kl. var da ca. 21.15.

---ooo000ooo---

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

Document ID: a4fb598a-3745-4709-981b-559120d52cef

List of Signatures, page 1/1

Niels Juul

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: 2025-10-03 09:33
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: 2025-10-03 09:01
Underskrevet med MitID

Signicat

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

Document ID: a4fb598a-3745-4709-981b-559120d52cef