

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: 10. oktober 2011

Sted: I Den norske Sjømannskirke, Ved Mønten 9

Referent: Allan Rigelsø

Mandag den 10. oktober 2011 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

Det indstilles til generalforsamlingen, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at foretage gældspleje - frem til næste ordinære generalforsamling. Hermed menes omlægning af realkredit- og banklån/kassekredit, såfremt det er til økonomisk fordel for foreningen.

Forslag 2

Det indstilles til generalforsamlingen, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at disponere over den indtægt, der eventuelt kommer ind ved salg af lejelejligheder og særforbedringer. Indtægten benyttes til ejendommens vedligeholdelse eller nedbringelse af foreningens gæld.

Forslag 3

Frederik Rygaard havde fremsat forslag om/opfordring til drøftelse af altanopsætning.

- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
- 8) Valg til bestyrelsen, på valg var
Niels Juul, formand - *mødtager genvalg for en 1 årig periode*
Steen E. Petersen, bestyrelsesmedlem - *mødtager genvalg for en 2 årig periode*
Dirch B. Madsen, bestyrelsesmedlem - *mødtager genvalg for en 2 årig periode*
Iwan Christoffersen, bestyrelsesmedlem - *mødtager genvalg for en 1 årig periode*
Mille Wehnert - *mødtager genvalg for en 1-årig periode*
Nyvalg - *tidligere suppleant Iwan Christoffersen, er indtrådt i 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 48 andelshavere repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt.

Ad. 2. Valg af referent

Allan Rigelsø blev endvidere valgt som referent.

Ad. 3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt på skrift sammen med indkaldelsen.

Niels Juul gennemgik beretningen i hovedtræk og supplerede med, at:

- Takke Trym og Mille for deres indsats ved afstemningen og istandsættelsen af ejendommens hovedtrapper VM 11-19.
- Henlede opmærksomheden på afskaffelsen af elektronikaffald – den slags affald skal placeres bagerst i storskralsrummet – på opfordring oplyste bestyrelsen, at de vil overveje en skiltning herom.
- Huske alle på, at opgangsdørene ofte skal lukkes helt i manuelt, hvilket skyldes monteringen af de nye fejelister. Indtil de er ”slidt lidt til”, kan det være nødvendigt at skubbe dørene helt i.
- Indskærpe, at der ikke må kastes cigaretskodder ud af vinduerne fra lejlighederne. Det synes selvsagt, men det er konstateret, at det praktiseres i stor stil, hvilket er forbundet med stor brandfare.
- Omtalen i den trykte beretning om et eventuelt skifte af tv-signalleverandør blev drøftet. Det mundede ud i, at andelshaverne gerne vil høre mere om mulighederne. Bestyrelsen tager derfor initiativ til afholdelse af et informationsmøde, hvor Novomatrix inviteres til at fortælle om deres forslag/tilbud og samarbejde med Boxer. (Novomatrix er ejendommens nuværende leverandør af netværksforbindelse).

Efter en kort spørgerunde blev beretningen enstemmigt taget til efterretning.

Ad. 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2010/11.

Opmærksomheden blev henledt på, at foreningens resultat er yderst tilfredsstillende. Der er anvendt over 1.2 mio. kr. mere end budgetteret på modernisering/vedligeholdelse af ejendommen. Trods dette er årets samlede resultat kun 226.000 kr. lavere end budgetteret.

Årsrapporten og den af bestyrelsen indstillede andelskrone på 26,00, blev enstemmigt vedtaget. Andelsværdien udgør derfor fortsat 7.800,00 kr. pr. m².

Der blev i forlængelse af regnskabets godkendelse spurgt til ejendommens valuarvurdering, foranlediget af den omtale, der har været i pressen om høje valuarvurderinger på andelsboligområdet. Der blev således spurgt til, om det var tilrådeligt at bruge en valuar.

Niels Juul henviste til tidligere års beretninger og drøftelser vedrørende valuaranvendelsen. Det er bestyrelsens opfattelse, at valuarvurderingen er troværdig, da der bruges en af landets største aktører indenfor værdiansættelse af udlejningsejendomme. Der har aldrig været anledning til at rejse tvivl om de anvendte vurderinger, ligesom foreningens andele fortsat bliver solgt til høj andelsværdi. Lånstillende banker samt deltagende ejendomsmæglere, har aldrig rejst spørgsmål/kritik af de anvendte vurderinger.

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.

Niels Juul redegjorde for, at bestyrelsen ikke har planer om større vedligeholdelsesprojekter i indeværende regnskabsår.

Det skal ikke forstås sådan, at der ingen behov er, det er der naturligvis. Der er ifølge ejendommens energimærke en række moderniseringer, der kan gennemføres, ligesom der fortsat må forventes et højt udgiftsniveau til ejendommens rørintallationer.

Bestyrelsen finder dog ikke, at der aktuelt er behov for ekstraordinære budgethenlæggelser til ejendommens vedligeholdelse.

Ad. 6. Indkomne forslag

Forslag 1.

Det blev indstillet til generalforsamlingen, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at foretage gældspleje - frem til næste ordinære generalforsamling. Hermed menes omlægning af realkredit- og banklån/kassekredit, såfremt det er til økonomisk fordel for foreningen.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2.

Det blev indstillet til generalforsamlingen, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at disponere over den indtægt, der eventuelt kommer ind ved salg af lejelejligheder og særforbedringer. Indtægten benyttes til ejendommens vedligeholdelse eller nedbringelse af foreningens gæld.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3.

Frederik Rygaard havde fremsat forslag om/opfordring til drøftelse af altanopsætning. I forlængelse heraf orienterede bestyrelsen om, at de havde drøftet forslaget med Frederik forinden forslagets fremsættelse.

I forlængelse heraf havde bestyrelsen opsat følgende behandlingsoplæg:

Bestyrelsens bemærkninger til et evt. altanprojekt.

Bestyrelsen har ved flere lejligheder drøftet muligheden for at etablere altaner, og sidste år har der været kontakt til to altanfirmuer. Vi synes imidlertid ikke, at tiden var/er inde til at gældsætte foreningen eller medlemmerne i et nedadgående boligmarked.

Aktualiseret af Frederik Rygaards bemærkelse til generalforsamlingen, til vi rejser en række spørgsmål til jeres overvejelse.

Hvad mener andelshaverne?

Først og fremmest skal det undersøges OM der er opbakning blandt andelshaveren til et projekt. Det kan vi måske her til aften få en tilkendegivelse af - ved håndoprækning,

Hvordan skal altanerne betales?

Finansieringen skal drøftes. En altan kostede i år 2010 ca. 100.000,- kroner ekskl. "byggepladsomkostninger". Det er bestyrelsens holdning, at det bør være frivilligt om andelshaveren vil være med i et projekt, og derfor bør det også være den enkelte som finansiere sin altan, som en særforbedring. Såfremt vi vælger en fælles finansiering er det vores vurdering, at andelskronen vil falde. Det skyldes, at de samlede udgifter til nye altaner/låneoptagelsen ikke kan forventes modsvaret af en tilsvarende stigning i valutavurderingen.

Hvor må altanerne opsættes?

Det skal undersøges hvad Københavns Kommune vil give byggetilladelse til, f.eks.: Må der opsættes altaner på ydersiden af ejendommen på adresserne Ved Mønten og Ved Stadsgraven? Hvad med stuelejlighederne og kvestlejlighederne? Hvor få altaner vil vi acceptere i et "projekt"? Hvis f.eks. kun 10 er interesseret, er det så ok. at de selv går i gang? (Standard for altantypen vil herefter være besluttet fremtidigt)

Hvor vil vi selv acceptere altaner opsat?

Altaner opsat i gården vil betyde indkik til naboers køkkener og soveværelser. Hvad med det generelle støjniveau i gården?

Hvem vil påtage sig ansvaret?

Hvis der skal arbejdes videre med konkrete undersøgelser, og siden et byggeprojekt, vil det betyde, at der skal nedsættes et altanudvalg, som er villig til at bruge de nødvendige timer. (Vi har 28 lejlighedstyper blandt 130 lejligheder - ligesom vinduesprojektet i 2004 skal der findes mange individuelle løsninger.)

Bestyrelsen meddelte, at debatoplægget ikke var fremsat for at se begrænsninger, men for at tegne et billede af hvor mangfoldigt et arbejde, der forestår et altanudvalg.

Efter en længere debat blev der ved afstemning udvist større interesse for, at få gennemført en undersøgelse vedrørende mulighederne for opsætning af altaner i ejendommen, på den ene eller den anden måde.

Der var 3 andelshavere som gav udtryk for, at de godt kunne være interesserede i at deltage i et udvalgsarbejde. Det blev besluttet, at de der er endeligt interesserede i at deltage, kan rette henvendelse til bestyrelsen. Bestyrelsen oplyste, at de aktuelt ikke ser sig i stand til at deltage, grundet bestyrelsens mange andre opgaver i ejendommen.

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

Budgettet for 2011/12 blev kort gennemgået. Budgettet tog udgangspunkt i en uændret boligafgift.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8. Valg af bestyrelse

Formand Niels Juul var på valg for en 1-årig periode og blev genvalgt med applaus.

Bestyrelsesmedlemmerne Steen E. Petersen, Dirch B. Madsen & Iwan Christoffersen blev alle genvalgt med applaus for hhv. en 2-årig, en 2-årig og en 1-årig periode.

Som 1. suppleant blev Mille Wehnert genvalgt, for en 1-årig periode.

Der var ingen, der stillede op til den ledige suppleantpost, og alle kandidater blev i øvrigt valgt uden modkandidater.

Valget af bestyrelsen resulterede derfor i følgende bestyrelsessammensætning:

Formand	Niels Juul	På valg 2012
Bestyrelsesmedlem	Steen E. Petersen	2013
Bestyrelsesmedlem	Henrik Pagel	2012
Bestyrelsesmedlem	Iwan Christoffersen	2012
Bestyrelsesmedlem	Dirch B. Madsen	2013
1. suppleant	Mille Wehnert	2012

Ad. 9. Eventuelt

På forespørgsel om manglende tryk på det varme vand, meddelte bestyrelsen, at det er ejendommens vvs-installatør, der skal forestå udbedring på foreningens vegne. Det er også blikkenslageren, som skal kontaktes, hvis der skal lukkes af for vand grundet arbejder i egen bolig eller lignende. Al henvendelse, skal ske via viceværtsfirmaet; Steen Meisner Rengøring & Service.

Apropos forandringer samt i forlængelse af en aktuel beboersag, der blev præsenteret, blev det oplyst, at bestyrelsen skal ansøges, hvis man som beboer ønsker at forandre sin bolig. Det er ikke en garanti mod fejl, men kan være en hjælp for sikring af lovlighed, ansøgning hos kommunen etc.

Det blev meddelt, at der stadig pågår arbejder vedrørende skybrudsskaderne - det er ukendt hvornår arbejderne er færdige og kælderrummene igen kan i tages i anvendelse i fuldt omfang.

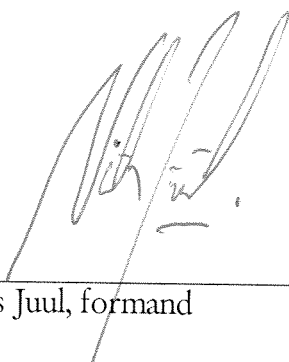
På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at beboerlokalet i kælderen ikke kan isoleres mod overbo, idet loftshøjden da bliver for lav til ophold i kælderen.

Behandlingen mod sølvfisk blev kort gennemgået – der pågår fortsat behandling af de 2 opgange hvori forekomsterne var størst. Opmærksomheden blev henledt på, at der fortsat konstateres sølvfisk på loftet samt i andre opgange i ejendommen. Bestyrelsen vil følge op på bekæmpelsen og forekomsterne.

Dagsordenen var herefter udtømt og dirigenten takkede for generalforsamlingens forløb, hvorefter generalforsamlingen blev afsluttet, kl. var ca. 21.25.


---ooo000ooo---

København, den 13.10. 2011



Niels Juul, formand

København, den 12.10. 2011



Boligadministratorerne A/S
Nyropsgade 13, 1.
1602 København V
Tlf. nr. 33 38 11 41

Allan Rigelsø, dirigent