



År 2015, mandag den 26. januar kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Mønten, på Biblioteket, Salen, Rentemestervej 76, 2400 København NV

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til kr. 24,00.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
  - a) ændring af vedtægten
  - b) bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage lån i forbindelse med de vedtagne byggesager.
6. Bestyrelsen og administrationen bemyndiges til at foretage omlægning af eksisterende lån med uændret løbetid.
7. Valg til bestyrelse.  
Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

#### **Formand – på valg i 2015**

Loke Dupont – genopstiller som formand for en 2-årig periode

#### **Bestyrelsesmedlemmer der er på valg i 2015**

Merouane Boyahyaoui – genopstiller ikke

på valg i 2015

Karina Heuer Bach – genopstiller ikke

på valg i 2015

Hans Henrik Carlsen – er udtrådt. Kenneth Faigh er indtrådt

på valg i 2015

Kenneth Faigh genopstiller til bestyrelsen for en 2-årig periode

#### **Bestyrelsesmedlemmer, der er på valg i 2016**

Søren Weiss

på valg i 2016

Per Blicher

på valg i 2016

Mikkel Jürs

på valg i 2016

#### **Suppleanter**

Kenneth Faigh er indtrådt i bestyrelsen i stedet for Hans Henrik Carlsen

på valg i 2015



Der skal derfor vælges 1 formand for 2 år, 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 2 suppleanter for 1 år.

8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

Loke Dupont bød velkommen til de fremmødte, herunder til revisor Geertje Engelholm fra Revisionsfirmaet Redmark, juridisk konsulent Karsten Gerlif, økonomichef Dan Strandberg og administratorerne Jette Mølholm og Gunilla Toxværd Olesen fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

### **Ad 1 Valg af dirigent og referent**

Karsten Gerlif blev valgt som dirigent og Jette Mølholm som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, dog ikke f.s.v.a. en del af punkt 5 a, idet der kun var repræsenteret 135 af foreningens 398 andelshavere, heraf 35 ved fuldmagt.

Hvis 2/3 af de fremmødte i dag stemte for vedtægtsændringerne, kunne disse endeligt vedtages på en senere generalforsamling.

Dirigenten oplyste ligeledes, at der efter at dagsordenen var blevet udsendt, var indkommet 4 forslag som alle vil blive behandlet under punkt 5 og et enkelt, som ville blive behandlet under punkt 3.

### **Ad 2 Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var forud for generalforsamlingen udsendt til alle, og det var derfor ikke nødvendigt at gennemgå denne.

Der var ingen bemærkninger til beretningen, som derfor blev taget til efterretning.

### **Ad 3 Forelæggelse af årsregnskab, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet**

Geertje Engelholm gennemgik årsrapporten for 2013/2014 i hovedtal og oplyste, at egenkapitalen pr. 30. september 2014 udgjorde 158.514.000 kr..

Geertje Engelholm oplyste, at foreningen havde en meget sund økonomi, og at det aflagte regnskab var meget flot.

Geertje Engelholm oplyste, at andelskronen maksimalt kunne fastsættes til 26,41 kr.



Dirigenten foreslog, at man til en start godkendte regnskabet, hvilket skete enstemmigt uden bemærkninger.

Herefter gennemgik Geertje Engelholm andelskroneberegningen. Med en opgørelse af andelskronen efter § 5.2c (ejendomsværdien) i lov om andelsboligforeninger før hensættelser indstillede bestyrelsen, at andelskronen blev fastsat til 24,00 kr.

Der var indkommet et forslag om at andelskronen blev fastsat til 28 kr., men forslagsstilleren trak forslaget, idet Geertje Engelholm tidligere havde oplyst, at andelskronen maksimalt kunne fastsættes til 26,41.

Da der ikke var andre forslag til fastsættelse af andelskronen blev bestyrelsens forslag, hvorefter andelskronen fastsættes til **24 kr.** sat til afstemning. Denne blev vedtaget med et overvældende flertal. Andelskronen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

#### **Ad 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Geertje Engelholm gennemgik kort budgettet for 2014/2015.

Efter et par afklarende spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt.

#### **Ad 5 Forslag.**

##### **Ad 5 a) Ændring af vedtægten.**

Karsten Gerlif oplyste, at de beboere, der modtog indkaldelse mv. elektronisk havde modtaget en korrigeret fil i dag (dagen for afholdelse af generalforsamlingen). Et par andelshavere mente ikke, at ændringerne kunne vedtages, idet det ikke var udsendt rettidigt. Karsten Gerlif orienterede om, at man betragtede det som et ændringsforslag, og at sådanne kunne stilles på selve generalforsamlingen, hvis blot de ikke stillede andelshaverne dårligere end de oprindeligt udsendte.

Jette Mølholm gennemgik de foreslåede vedtægtsændringer.

Ændring af § 10 var en endelig vedtagelse af forslaget fra sidste år, så der kunne ikke ændres i ordlyden af denne ændring.

Efter et par afklarende spørgsmål, blev ændringen enstemmigt vedtaget og kan herefter indføres i vedtægten.

Ændring af § 14 blev drøftet grundigt.



Generalforsamlingen ønskede at ændringen "Bestyrelsen kan beslutte, at der ikke føres ventelister i foreningen, ligesom bestyrelsen kan bestemmer reglerne for ventelisten." blev slettet fra forslaget.

Generalforsamlingen ønsker at have indflydelse på reglerne for ventelisten.

Efter nogle afklarende spørgsmål, blev ændringen vedtaget med overvældende flertal. Ændring af § 14, kan herefter endelig vedtages på en kommende generalforsamling.

**HUSK** at du, hvis du ønsker at sammenlægge din lejlighed med en naboledighed skal kontakte administrator, så du bliver opskrevet på sammenlægningslisten. Du bliver ikke automatisk tilbudt at sammenlægge, når en lejlighed bliver ledig.

Ændring af § 33 var grunden til, at der var udsendt en korrektion / ændringsforslag.

Ændringen af § 33 blev gennemgået og efter en kortere drøftelse af disse blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget, og kan herefter endelig vedtages på en kommende generalforsamling.

#### **Ad 5 b) Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage lån i forbindelse med de vedtagne byggesager.**

På den ekstraordinære generalforsamling den 1. oktober 2014 blev det besluttet at finansiere byfornyelsessagen ved optagelse af et byggelån, som efterfølgende skulle konverteres til et fastforrentet realkreditlån. Denne beslutning har man nu revurderet, hvorfor der fremsættes nyt forslag om finansiering af byfornyelsessag m.v.

Dan Strandberg gennemgik forslaget, og forklarede, at man fremsatte dette, fordi man ønskede at minimere risikoen for en rentestigning og dermed en stigning i udgiften til byggesagerne, der i yderste konsekvens ville kunne medføre en stigning i boligafgiften.

Dan Strandberg oplyste, at lånet først vil blive hjemtaget, når der foreligger en endelig godkendelse af byfornyelsesprojektet fra Københavns Kommune. Denne godkendelse lader vente på sig. Projektet er indsendt til kommunen til godkendelse pr. 1. november 2014, og der er blevet rykket et par svar et par gange.

Der var en længere drøftelse af forslaget. Der blev blandt andet spurgt om

**Spørgsmål:** Renten falder stadig – hvorfor ikke vente.

**Svar:** Det er en overvejelse man bør gøre sig, hvor længe man skal vente. Lige nu er der penge at spare i forhold til det oprindelige oplæg. Ved at hjemtage lånet nu i stedet for ved projektets afslutning kan der spares renter på byggelånet. Typisk er en byggelånsrente 5%. Da det er andelshaverne, der skal betale udgifterne, vil man forsøge at minimere disse.

Der ændres ikke ved, at boligafgiften først stiger, når byggesagen er færdig.

**Spørgsmål:** Det ser ud til, at der er lagt op til lån med afdragsfrihed – er det korrekt?

**Svar:** Det er overvejet, om man skal have et års afdragsfrihed for at have mindst mulig ydelse indtil projektet er afsluttet og boligafgiften stiger.

Bestyrelsen er herefter bemyndiget til i samråd med administrator, at hjemtage lån for byggesagerne med et provenue på ca. 41.250.000 kr. Lånet skal være et fastforrente 30-årigt med lavest mulig rente. Lånet kan evt. være afdragsfrit i 1-2 år.

Bestyrelsen bemyndiges ligeledes til i samråd med administrator at omlægge og løbetidsforlænge det nuværende lån hos Nykredit opr. stort 27.455.000 kr. Lånet omlægges til et lån tilsvarende det nuværende med en løbetid på maksimalt 30 år og med en lavere rente, hvis muligt.

#### **Indkomne forslag:**

##### **Ad 5 c) Forslag fra bestyrelsen om mistillid til bestyrelsesmedlem Søren Weiss.**

Dirigenten startede med at appellere til, at drøftelserne blev holdt i en god og sober tone, da alle gerne skulle kunne se hinanden i øjnene efter generalforsamlingen.

Loke Dupont redegjorde kort for, hvorfor bestyrelsen havde fundet det nødvendigt at stille forslaget.

Søren Weiss redegjorde for sin side af sagen, som alle var bekendt med, idet han havde omdelt en skriftlig redegørelse i postkasserne i løbet af weekenden.

Der var flere indlæg fra salen, men den overordnede reaktion fra andelshaverne var, at det måtte bestyrelsen kunne klare internt og man opfordrede forslagsstillerne til at trække forslaget, idet man fandt det uværdigt og ødelæggende for foreningen.

Efter en længere debat blev der holdt en kort pause.

Herefter meddelte bestyrelsen, at de ville følge generalforsamlingens indstilling og trække forslaget, idet man håbede, at man kunne få et samarbejde til at fungere.

##### **Ad 5 d) Forslag om at bestyrelsen undersøger, om der er mulighed for at forbedre isoleringen mellem andelsboligerne og hvilke omkostninger, der er forbundet med dette.**

Forslagsstilleren var ikke til stede og kunne derfor ikke motivere forslaget.

Loke Dupont fortalte, at man ikke mente, at det var muligt.

En andelshaver var af en anden opfattelse, og opfordrede bestyrelsen til at tale med Thomas Djernes om problematikken.

Bestyrelsen undersøger nærmere.

#### **Ad 5 e) + g) Forslag om ny internet/fiberudbyder.**

2 andelshavere havde stillet næsten enslydende forslag, og disse behandles under et.

Peter Sundwald Hansen motiverede forslaget, og oplyste blandt andet, at den nuværende udbyder var gevaldig dyr.

Flere andre andelshavere havde samme opfattelse.

En andelshaver spurgte, hvilke rabatter foreningen får hos den nuværende udbyder. Loke Dupont redegjorde for dette, hvorefter andelshaveren sagde, at formanden ikke talte sandt, for han havde for nylig været i kontakt med udbyderen, og foreningen får stort set ingen rabat.

Loke Dupont oplyste, at det ville han selvfølgelig undersøge, for foreningen har en kontrakt, der siger noget andet.

Bestyrelsen pålægges at undersøge markedet, og have et forslag klar til den kommende ordinære generalforsamling, således at man er klar, når den nuværende aftale udløber den 10. marts 2016.

#### **Ad 5 f) Forslag fra gårdgruppen om etablering af legepladser.**

2 repræsentanter for gårdgruppen fremlagde det udsendte forslag om etablering af legeplads. Der var en livlig dialog for og imod, og der var mange kommentarer bl.a. til beliggenheden af legepladserne, støjgener, hvilken aldersgruppe kan benytte legepladserne, er der andre muligheder i området m.v.

Efter nogle uddybende spørgsmål og kommentarer blev forslaget vedtaget med overvældende flertal.

Nu kan der etableres legepladser, men der opfordres til, at det først sker, når byggesagen er overstået, således at projekterne ikke kolliderer. Tidspunkt for etablering skal aftales med bestyrelsen.

#### **Ad 6 Bestyrelsen og administrationen bemyndiges til at foretage omlægning af eksisterende lån med uændret løbetid.**

Dan Strandberg redegjorde kort for punktet, hvorefter forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **Ad 7 Valg til bestyrelse.**

Dirigenten redegjorde for, at der skulle vælges følgende til bestyrelsen:

- 1 formand for en 2-årig periode
- 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode,
- 2 suppleanter for en 1-årig periode.

Loke Dupont og Søren Weiss opstillede begge til formandsposten. En skriftlig afstemning viste, at stemmerne fordelte sig således:

Loke Dupont	82 stemmer
Søren Weiss	37 stemmer

Loke Dupont er herefter genvalgt som formand for en 2-årig periode og Søren Weiss fortsætter som bestyrelsesmedlem og er på valg i 2016.

Som bestyrelsesmedlemmer opstillede Laura Kramer Fisker, Esref Asani, Winni Lemvig og Kenneth Faigh. En skriftlig afstemning viste, at stemmerne fordelte sig således:

Laura Kramer Fisker	106 stemmer
Esref Asani	99 stemmer
Winni Lemvig	47 stemmer
Kenneth Faigh	77 stemmer

Laura Kramer Fisker, Esref Asani og Kenneth Faigh blev således valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode.

Winni Lemvig ønskede at opstille som suppleant. Ingen andre ønskede at opstille. Der er i lighed med sidste år kun én suppleant i bestyrelsen.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Loke Dupont, formand	på valg i 2017
Laura Kramer Fisker	på valg i 2017
Esref Asani	på valg i 2017
Kenneth Faigh	på valg i 2017
Søren Weiss	på valg i 2016
Per Blicher	på valg i 2016
Mikkel Jürs	på valg i 2016



Suppleant:

Winni Lemvig

på valg i 2016

#### **Ad 8 Valg af administrator og revisor.**

Bestyrelsen indstillede genvalg af CEJ Ejendomsadministration A/S, der herefter blev genvalgt som foreningens administrator.

Bestyrelsen indstillede genvalg af revisionsfirmaet Nielsen & Christensen, der siden sidste års generalforsamling har ændret navn til Redmark. Revisionsfirmaet Redmark. Revisionsfirmaet Redmart blev herefter genvalgt som foreningens revisor.

#### **Ad 9 Eventuelt.**

En andelshaver spurgte til status på byfornyelsessagen. Der mangler den endelige godkendelse fra kommunen. Før den foreligger kan vi ikke komme videre, for så mistes støtten.

En andelshaver foreslog, at der på kommende generalforsamlinger blev serveret kaffe/the.

Der blev fra flere sider tilkendegivet, at der skal være helt klare retningslinier for den facebookgruppe, der er oprettet, idet tonen ofte er meget barsk. Bestyrelsen vender det med gårdgruppen, da det er gårdgruppen, der har oprettet facebookgruppen. Bestyrelsen udarbejder i øvrigt helt klare retningslinjer for, hvornår bestyrelsen besvarer spørgsmål på facebook, og hvem der i givet fald svarer.

Som udgangspunkt vil bestyrelsen benytte opslag i opgangene som kommunikationsorgan.

Der mangler cykelstativer i gårdene.

Der blev opfordret, til at beboerne parkerer ordentligt og inden for de afmærkede områder – vis hensyn til andre.

Bestyrelsen overvejer, om der skal være en nøgleansvarlig i hver opgang til tømning af opslagstavlerne, således at der kun hænger relevante opslag.

Der blev opfordret til, at der ikke smides husholdningsaffald i de nyopsatte skraldespande. Disse er tiltænkt småt affald – en ispind, slikpapir, et æbleskrog eller andet, som beboerne lige har ved hånden og skal af med. Husholdningsaffald **SKAL** i affaldscontainerne i gårdene. Findes husholdningsaffald i skraldespandene vil der blive fremsendt skraldepåkrav, hvilket giver en bøde på 500 kr.



Der blev spurgt til, hvornår de cykler med mærkater på bliver fjernet. Dette undersøger bestyrelsen.

Der blev gjort opmærksom på, at det er svært at få fat i ejendomspersonalet.

De træffes Mandag 7.30 - 8.00  
Onsdag 16.00 -17.00  
Fredag 7.30 – 8.00

Herudover kan man ved **akutte** ting – vandskader, manglende varme eller lignende kontakte ejendomspersonalet via akuttelefonen 22 80 64 78 – men kun ved absolut uopsættelige ting.

Da der ikke forelå yderligere til dette punkt blev generalforsamlingen hævet og dirigenten takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

  
Karsten Gerlif

I bestyrelsen:


  
Loke Dupont, formand

  
Laura Kramer Fisker, sekretær

  
Kenneth Faigh

  
Søren Weiss

  
Mikkel Jürs, næstformand

  
Per Blicher, kasserer

  
Esref Asani