



År 2016, mandag den 25. 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. 25,00.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
  - a) Ændring af vedtægt (endelig vedtagelse), jfr. vedlagte forslag
  - b) Ændring af vedtægt (1. gangs fremsættelse), jfr. vedlagte forslag
  - c) Ændring af vedtægtens § 13
  - d) Forslag om valg af internetudbyder
  - e) Forslag om etablering af videoovervågning
6. Bestyrelsen og administrationen bemyndiges til at foretage omlægning af eksisterende lån med uændret løbetid.
7. Valg til bestyrelse

**Bestyrelsesmedlemmer der er på valg i 2016**

Søren Weiss - genopstiller

på valg i 2016

Per Blicher - genopstiller

på valg i 2016

Mikkel Jürs - genopstiller

på valg i 2016

**Suppleanter:**

Winni Lemvig - genopstiller som suppleant

på valg i 2016

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

Andelshaverne opfordres til at tage stilling til, om de ønsker at opstille til bestyrelsen - enten som bestyrelsesmedlem eller som suppleant.

8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.



Loke Dupont bød velkommen til de fremmødte, herunder til revisor Geertje Engelholm fra Revisionsfirmaet Redmark, Thomas Djernes fra TPDArkitekter og administratorerne Jette Mølholm og Janne Jensen fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

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

Janne Jensen 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, idet der kun var repræsenteret 121 af foreningens 402 andelshavere, heraf 26 ved fuldmagt.

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

Hvis 2/3 af de fremmødte i dag stemt for vedtægtsændringerne i bilag 5 a, kunne disse endeligt vedtages på denne generalforsamling.

Hvis 2/3 af de fremmødte i dag stemte for vedtægtsændringerne i bilag 5 b og 5 c, kunne disse endeligt vedtages på en kommende generalforsamling.

### **Ad 2 Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var forud for generalforsamlingen udsendt til alle, og det var derfor ikke nødvendigt at gennemgå denne, dog tilføjede Loke Dupont en smule omkring byggesagen vedrørende udskiftning af døre ind til lejlighederne.

Denne byggesag forløber ikke lige efter planen. Der har været en masse udfordringer. F.eks. har beboerne i de første 2 blokke, der har fået udskiftet døre, ikke modtaget alle nøgler. De har fået udleveret 3 nøgler, men skulle have haft 5 nøgler. De 2 resterende nøgler udleveres på et senere tidspunkt.

**Husk** at hente de resterende nøgler. Det er et krav, at du afleverer 5 nøgler når du fraflytter.

**Husk** også, at du skal gemme det udleverede nøglekort, som du modtager sammen med nøglerne. Hvis du ikke afleverer nøglekortet ved fraflytning hæfter du for en udskiftning af låsen, samt fremstilling af 5 nye nøgler og nyt nøglekort. Dette koster p.t. 3.500 kr.

Du kan kun bestille nye nøgler, hvis du har nøglekortet, så det kan ikke understreges nok, hvor vigtigt, det er, at du opbevarer nøglekortet forsvarligt.



Der vil snarest muligt blive udsendt en orientingsskrivelse til samtlige beboere vedrørende nøgler og nøglekort m.v.

Der var en række afklarende spørgsmål vedrørende byggesagerne. Disse blev besvaret af Thomas Djernes fra TPD Arkitekter og bestyrelsen supplerede, hvor det var relevant.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

### **Ad 3 Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Geertje Engelholm gennemgik årsrapporten for 2014/2015 i hovedtal og oplyste, at egenkapitalen pr. 30. september 2015 udgjorde 166.712.500 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 27,74 kr.

Der var et par afklarende spørgsmål til resultatopgørelsen.

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

Herefter gennemgik Geertje Engelholm andelskroneberegningen. Med en opgørelse af andelskronen efter § 5.2c (ejendomsværdien) i lov om andelsboligforeninger indstillede bestyrelsen, at andelskronen blev fastsat til 25 kr.

Da der ikke var andre forslag til fastsættelse af andelskronen blev bestyrelsens forslag vedtaget med et overvældende flertal. Andelskronen gældende frem til næste ordinære generalforsamling er herefter fastsat til 25 kr.

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

Geertje Engelholm gennemgik kort budgettet for 2015/2016.

Af budgettet fremgår, at boligafgiften ikke stiger.

Efter et par afklarende spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt.



#### **Ad 5 a) Ændring af vedtægten – endelig vedtagelse.**

Dirigenten gennemgik de foreslåede vedtægtsændringer, der kunne vedtages endeligt, hvis 2/3 af de repræsenterede andelshavere stemte for forslaget.

Ændring i vedtægtens § 14, stk. 2 vedrørende ventelister, blev enstemmigt vedtaget og kan nu indføres i vedtægten.

Ændring i vedtægtens § 33 vedrørende tegningsregler, blev enstemmigt vedtaget og kan nu indføres i vedtægten.

#### **Ad 5 b) Ændring af vedtægten – foreløbig vedtagelse.**

Dirigenten gennemgik de foreslåede vedtægtsændringer.

Ændring i vedtægtens § 12, stk. 1 vedrørende fremleje, blev kort drøftet og enstemmigt vedtaget.

Ændring i vedtægtens § 13, stk. 4 vedrørende henstilling af indbogenstande på fællesarealerne, blev genstand for en lang drøftelse og blev efterfølgende vedtaget med overvældende flertal, idet 96 stemte for, 24 stemte imod og en enkelt undlod at stemme.

Begge vedtægtsændringer kan herefter vedtages på en kommende generalforsamling med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

#### **Ad 5 c) Forslag om ændring af vedtægtens § 13.**

Forslagsstilleren, Nicklas Nyegaard, motiverede forslag, der efter en meget lang debat for og imod husdyr/hunde, blev sat til afstemning.

Loke Dupont gjorde det klart, at bestyrelsen ikke havde en officiel holdning til problematikken og at de bestyrelsesmedlemmer, der udtalte sig gjorde det som andelshavere og ikke som bestyrelsesmedlemmer.

Forslaget blev forkastet med overvældende flertal, idet kun 10 stemte for ændringen. Foreningens husdyrregler forsætter herefter uændret, hvilket betyder, at det ikke er tilladt at holde hund på ejendommen og det er tilladt at have 2 indekatte pr. husstand.

#### **Ad 5 d) Forslag om valg af internetudbyder.**

Loke Dupont gennemgik kort bestyrelsens undersøgelser, overvejelser og begrundelse for valg af udbyder.



Der var en meget lang debat for og imod, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal, idet kun 2 stemte imod bestyrelsens forslag.

Bestyrelsen kan nu indgå ny kontrakt med Fibia.

#### **Ad 5 e) Forslag om eventuel etablering af videoovervågning.**

Søren Weiss gennemgik kort sit forslag, samt fremførte, hvorfor han mente, at videoovervågning var en god ide. Det blev understreget, at det kun var ment som en vejledende afstemning, således at det blev afdækket, om det var et område, som bestyrelsen skulle arbejde videre med.

Efter en længere debat for og imod blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev forkastet, idet 32 stemte for og mere end 50 stemte imod. Bestyrelsen skal altså ikke arbejde videre med etablering af videoovervågning på ejendommen.

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

Dirigenten redegjorde kort for punktet, hvorefter forslaget blev enstemmigt vedtaget.

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

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

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

De 3 bestyrelsesmedlemmer, der var på valg genopstillede. Endvidere opstillede Chakir Ulad Said.

For at undgå evt. mistillid til optællingen blev der nedsat et stemmeudvalg bestående af bestyrelsesmedlem Laura Fisker og andelshaver Peter Sundwall Hansen. En skriftlig afstemning viste, at stemmerne fordelte sig således:

Per Blicher	106 stemmer
Mikkel Jürs	95 stemmer
Søren Weiss	42 stemmer
Chakir Ulad Said	83 stemmer

Per Blicher, Mikkel Jürs og Chakir Ulad Said blev således valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode.



Winni Lemvig ønskede at genopstille 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
Chakir Ulad Said	på valg i 2018
Per Blicher	på valg i 2018
Mikkel Jürs	på valg i 2018
Suppleant:	
Winni Lemvig	på valg i 2017

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

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

Bestyrelsen indstillede til genvalg af revisionsfirmaet Redmark, der herefter genvalgt som foreningens revisor.

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

En andelshaver tilkendegav, at det var superskønt med alle de byggesager, der var i gang. Bestyrelsen blev dog opfordret til også at undersøge og gøre noget ved kuldeindtrængen på 3. sal.

Bestyrelsen blev fra flere sider opfordret til at højne informationsniveauet. Det er blevet lovet igen og igen på de foregående generalforsamlinger – nok igennem de sidste 5 år – men der ske ikke så meget på det punkt.

Bestyrelsen sagde, at de udmærket var klar over, at der var plads til forbedring, men at de hele tiden forsøgte at forbedre sig. Dog skulle det siges, at det var et punkt der blev nedprioriteret, når der var mange "akutte" ting, der skulle tages stilling til i bestyrelsen. Bestyrelsen oplyste, at de får ca. 3.000 mails, de skal forholde sig til årligt – og deri er ikke medtalt de henvendelser de får fra beboerne via kontaktemailen.

Som udgangspunkt vil bestyrelsen benytte den nye hjemmeside og opslag i opgangene som kommunikationsorgan.

En beboer gjorde opmærksom på, at viceværterne ikke besvarede deres mails. Bestyrelsen ville følge op på dette.

Hvad er aftalen blevet med de juletræer, der er forsvundet/døde? – Leverandøren vil erstatte og udskiftet med nye U/B. Det samme gælder for hækplanterne.

En andelshaver synes, at lys på juletræerne er super hyggeligt, men foreslog, at det blev til vinterlys i stedet for julelys.

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

Som dirigent: 1 / 3 2016



Janne Jensen

I bestyrelsen:



Loke Dupont, formand



Laura Kramer Fisker, sekretær



Kenneth Faigh



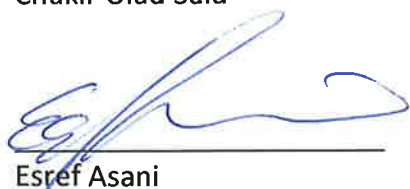
Chakir Ulad Said



Mikkel Jürs, næstformand



Per Blicher, kasserer



Esref Asani

## Bestyrelsens beretning for 2014/2015

Et af de store projekter, der naturligvis har domineret året, og som nok også kommer til at dominere bestyrelsens opgaver de næste par år, er facaderenovering og udskiftning af vinduer. Dette projekt blev desværre unødigt forsinket, fordi vi var nødsaget til at afholde to udbudsrunder. Det blev nødvendigt, fordi en af de bydende klagede over en formulering i første omgangs udbudsmateriale. Dette skubbede processen, men bestyrelsen forsøger at planlægge, så projektet ikke vil blive væsentlig forsinket i forhold til slutdato. Den gode nyhed er, at projektet er blevet noget billigere end umiddelbart forventet i budgettet, hvilket naturligvis er en fordel for foreningen. Denne prioritering betyder selvfølgelig ikke, at bestyrelsen ikke vil kigge på andre emner, men det er her bestyrelsen vurderer, at der p.t. skal lægges flest timer og kræfter for at sikre en sund forening på lang sigt.

Som en udspringer af det store facade/vinduesprojekt har der været en række mindre tilknyttede energioptimeringsprojekter. Heriblandt isolering af kælderlofter, samt udskiftning af belysning på ejendommen. Begge dele skrider planmæssigt frem og vil på sigt give et lavere energiforbrug, og dermed en fremtidig besparelse. Disse projekter er ydermere et krav for at få byfornyelsestilskuddet, og det er derfor nødvendige at udføre dem også.

Sideløbende med facaderenoveringen er man også begyndt udskiftning af døre ind til lejligheder. Dette har længe været et stort ønske for en væsentlig del af foreningens andelshavere og lejere. Udskiftningen foregår planmæssigt, dog er projektet blevet en smule dyrere, fordi der skulle bruges lidt flere døre end først antaget. Samlet set er udgiften for døre, vinduer og facaderenovering dog stadig under budgettet. Bestyrelsen henstiller til, at man passer godt på de nye døre, og minder om, at der ikke bores i dem etc.

Grundet det generelle opsving i markedet, og fordi A/B Mønten har en ganske sund økonomi, ser vi nu, at foreningens lejligheder sælges til udbudsprisen. Bestyrelsen har derfor besluttet, at der skal laves nye badeværelser i de lejeboliger, der fraflyttes og sælges, således at køberne ikke overtager et badeværelse med mangler – eller hvor det må forventes, at der kan opstå mangler i løbet af en kortere periode, jf. den tidligere udsendte orientering om badeværelsernes stand. Udgiften i forbindelse med udskiftning af badeværelse kan medtages som en forbedring, når andelen sælges, så foreningen har derfor ingen omkostninger i den forbindelse. Gevinsten er, at vi forhåbentlig undgår sager med nye andelshavere, som er utilfredse med standen af badeværelserne.

I vaskerierne har vi udskiftet vaskemaskiner, da de gamle var nået et punkt, hvor de ofte brød ned og skulle repareres. Bestyrelsen vurderede derfor, at det var en fordel at skifte til nye, bedre og mere energieffektive maskiner, hvilket giver en energibesparelse. Der kigges også på at tilslutte vaskemaskinerne direkte til varmt vand, hvilket vil give en yderligere besparelse. Denne ændring kræver dog nye blødtvandsanlæg i vaskerierne. Endelig bør man i nærmeste fremtid se på, om tørretumblerne også skal udskiftes.

På sidste bestyrelsesmøde blev det besluttet, at legepladserne kunne etableres så snart det ikke påvirker facade og vinduesprojektet. Da dette projekt er blevet forsinket har bestyrelsen været i dialog med legepladsudvalget og er kommet frem til, at man forsøger at etablere legepladserne i faser. Planen er derfor, at så snart et område er færdiggjort i forbindelse med facade og vinduer,



forventes det, at man kan forsøge at etablere legepladser. Legepladserne forventes derfor etableret i to til tre etaper.

Som nogen måske har bemærket, har vi haft en udskiftning i ejendomspersonalet. Bestyrelsen har ansat to nye ejendoms teknikere, der begge er tiltrådt i december måned. I den mellemliggende periode har vi købt den nødvendige assistance hos et firma. Det kan i en periode have været svært at få kontakt i ejendoms personalet, dette skulle dog være løst.

Der er muligvis også nogle, der har bemærket, at vi har ændret lidt på, hvordan skraldespandende står, og at vi har blokeret indkastet. Ændringen skyldes krav for renovationsfirmaet og Københavns Kommune om, at beholderne skal have låg på. Dette har vi måttet efterkomme, til trods for at man tidligere har accepteret løsningen uden låg og med indkast. Der har også i en periode været problemer med afhentning af affald, fordi renovations selskabet bl.a. har ment, at beholderne stod for langt fra vejen. Dette skulle nu være løst.

Et af de punkter, der blev bragt op på sidste generalforsamling, var bedre kommunikation fra bestyrelsen til beboerne. For at råde bod på dette og sikre et fornuftigt flow af information fra bestyrelsen til beboerne, har bestyrelsen etableret en ny hjemmeside, som bestyrelsen planlægger at bruge bedre og mere aktivt fremover. Derudover vil mange sikkert have bemærket, at der er kommet en række opslag i alle opgangene. Bestyrelsen vil fremover fortsat arbejde på at sikre, at informationer kommer ud til beboerne bedre og hurtigere.

Til sidst vil bestyrelsen gerne lige knytte et par ord til den skudepisode, der var ved Smedetoften i oktober måned. Skuddene var rettet mod ejendoms kontoret, men heldigvis kom ingen til skade. Københavns Politi fandt allerede samme dag personen, der skød. I den forbindelse valgte bestyrelsen også i en periode at holde ejendoms kontoret lukket af hensyn til vores personale. Dette var en hændelse ingen kunne have forudset, og som kunne være opstået alle andre steder også, hvis man var uheldig. Vreden var rettet mod foreningen, og bestyrelsen har ingen grund til at tro, at andre andelshavere eller lejere på noget tidspunkt har været i fare.

**Forslag 5 a - forslag til vedtægtsændringer til  
endelig vedtagelse på den ordinære generalforsamling  
mandag den 25. januar 2016**

**Nuværende § 14, stk. 2**

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 21-22:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, til søskende, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år umiddelbart forud for overdragelsesdatoen har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andre andelshavere i tilstødende lejligheder indenfor samme opgang med henblik på sammenlægning.

Ønsker flere naboer/over- og underboer at gøre brug af forkøbsretten, har den der har boet længst tid i sin lejlighed fortrinsret. Fortrinsretten er dog betinget af, at den pågældende kan opnå kommunens tilladelse til sammenlægning, der skal forevises bestyrelsen inden den fysiske sammenlægning må påbegyndes. Etablering af forbindelse mellem de to lejligheder skal være tilendebragt senest 6 måneder efter overtagelsen, og skal godkendes af en af bestyrelsen udpeget byggesagkyndig, hvis honorar afholdes af andelshaveren. Honoraret kan opkræves via boligafgiften og er pligtig pengeydelse. Såfremt den byggesagkyndige ikke kan godkende sammenlægningen, skal andelshaveren inden udløb af en påkravsfrist iværksætte tiltag anvist af den byggesagkyndige. Sker dette ikke inden udløb af påkravsfristen, kan de pågældende tiltag iværksættes af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i §24, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Opnås eller udnyttes tilladelsen til sammenlægning ikke inden udløb af ovennævnte frist, skal lejligheden overdrages på ny til samme andelskrone som den blev erhvervet for. En eventuel fortjeneste skal tilfalde foreningen. Rækkefølgen ved denne overdragelse er:

- andre naboer/over- og underboer til brug ved sammenlægning,
- andre andelshavere, jfr. litra c,
- ekstern venteliste, jfr. litra d,
- andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver, jfr. litra e.

For sammenlægning gælder:

at alle installationsarbejder vedrørende el, gas og vand skal udføres af autoriseret håndværker,

at badeværelser ikke må nedlægges,  
at det ene køkken skal nedlægges,  
at fælles installationer, herunder faldstammer, afløbs- og varmeinstallationer ikke må nedtages,  
at radiatorer ikke må fjernes eller opsættes,  
at der kun må forefindes en el-måler i lejligheden,  
at der kun må forefindes en gasmåler i lejligheden, samt  
at den ene hoveddør skal blændes, dog må der ikke foretages blanding af den ene hoveddør i lodrette sammenlægninger.

- c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed. Den til enhver tid siddende bestyrelse fastsætter reglerne for foreningens ventelister.
- d) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter indstilling fra en andelshaver er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
- e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 3 måneder fra modtagelse af vurderingsrapporten. Ventelisten skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

## Ny § 14, stk. 2

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 21-22:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, til søskende, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år umiddelbart forud for overdragelsesdatoen har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andre andelshavere i tilstødende lejligheder indenfor samme opgang med henblik på sammenlægning. **Andelshaverne skal være indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen/administrator**

Ønsker flere naboer/over- og underboer at gøre brug af forkøbsretten, har den der har boet længst tid i sin lejlighed fortrinsret. Fortrinsretten er dog betinget af, at den pågældende kan opnå kommunens tilladelse til sammenlægning, der skal forevises bestyrelsen inden den

fysiske sammenlægning må påbegyndes. Etablering af forbindelse mellem de to lejligheder skal være tilendebragt senest 6 måneder efter overtagelsen, og skal godkendes af en af bestyrelsen udpeget byggesagkyndig, hvis honorar afholdes af andelshaveren. Honoraret kan opkræves via boligafgiften og er pligtig pengeydelse. Såfremt den byggesagkyndige ikke kan godkende sammenlægningen, skal andelshaveren inden udløb af en påkravsfrist iværksætte tiltag anvist af den byggesagkyndige. Sker dette ikke inden udløb af påkravsfristen, kan de pågældende tiltag iværksættes af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i §24, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Opnås eller udnyttes tilladelsen til sammenlægning ikke inden udløb af ovennævnte frist, skal lejligheden overdrages på ny til samme andelskrone som den blev erhvervet for. En eventuel fortjeneste skal tilfalde foreningen. Rækkefølgen ved denne overdragelse er:

- andre naboer/over- og underboer til brug ved sammenlægning,
- andre andelshavere, jfr. litra c,
- ekstern venteliste, jfr. litra d,
- andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver, jfr. litra e.

For sammenlægning gælder:

at alle installationsarbejder vedrørende el, gas og vand skal udføres af autoriseret håndværker,

at badeværelser ikke må nedlægges,

at det ene køkken skal nedlægges,

at fælles installationer, herunder faldstammer, afløbs- og varmeinstallationer ikke må nedtages,

at radiatorer ikke må fjernes eller opsættes,

at der kun må forefindes en el-måler i lejligheden,

at der kun må forefindes en gasmåler i lejligheden, samt

at den ene hoveddør skal blændes, dog må der ikke fortages blænding af den ene hoveddør i lodrette sammenlægninger.

- c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen/**administrator**, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed. Den til enhver tid siddende bestyrelse fastsætter reglerne for foreningens ventelister.
- d) ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, **der efter indstilling fra en andelshaver (foreslås slettet)** er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
- e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 3 måneder fra modtagelse af vurderingsrapporten. Ventelisten skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

**Motivation:**

**Da markedet har ændret sig, har bestyrelsen besluttet, at køre videre med ventelisterne, dog med enkelte ændringer.**

**Nuværende § 33**

Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden og tre andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Formanden og næstformanden har bemyndigelse til at attestere fakturaer op til kr. 10.000.

Formanden eller næstformanden kan sammen med et bestyrelsesmedlem attestere fakturaer op til kr. 25.000.

**Ny § 33.**

§ 33. Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden og 3 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer bliver 6 eller derunder tegnes foreningen af formanden eller næstformanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Formand, næstformand og kasserer har bemyndigelse til at attestere fakturaer op til kr. 25.000.

Formanden eller næstformand kan sammen med et bestyrelsesmedlem attestere fakturaer op til kr. 50.000.

Fakturaer over kr. 50.000 attesteres af den tegningsberettigede bestyrelse.

Den af bestyrelsen valgte kasserer har bemyndigelse til at disponere alene over foreningens kassebeholdning, som er en bankkonto med et indestående på p.t. maksimalt kr. 25.000. Kassereren har ligeledes bemyndigelse til at disponere over denne kassebeholdning / bankkonto via elektroniske bankprodukter, herunder netbank.

I forbindelse med større arrangementer på ejendommen, kan bestyrelsen beslutte, at indestående på bestyrelsens kassekonto for en kortere periode skal være større end kr. 25.000, dog maksimalt kr. 50.000.

**Motivation: Tegningsreglerne ønskes ændret, dels for at få dem opdateret, så de er i overensstemmelse med den måde vi faktisk agere i foreningen, og dels at gøre det administrativt nemmere for bestyrelsen og administrator.**

## **Forslag 5 b – forslag til vedtægtsændringer til 1. gangs behandling på den ordinære generalforsamling mandag den 25. januar 2016**

### **Ændring af vedtægtens § 12, stk. 1**

I første afsnit foreslås "**samme omfang, som en lejer kan efter Lejeloven, dog**" slettet.  
I andet afsnit foreslås "**jf. dog § 14, stk. 3**" tilføjet.

### **Ny ordlyd § 12, stk. 1 – første og andet afsnit:**

§ 12. En andelshaver kan helt eller delvist fremleje eller udlåne sin lejlighed, når andelshaveren har beboet andelen i mindst 1 år. Fremleje kan ske i maksimalt i 2 år. Det er en betingelse, at andelshaverens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig arbejdsmæssig forflyttelse el.lign. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg.

Herudover kan en andelshaver fremleje et enkelt værelse fra tidspunktet, hvor andelshaveren opnår medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden. Dog kan en andelshaver maksimalt udleje 1 enkeltværelse i lejligheden og værelset må kun bebos af 1 person, jf. dog § 14, stk. 3.

#### **Motivation:**

Denne ændring foreslås for at præcisere, hvordan vedtægten altid har været ment, tolket og benyttet. Det er nødvendigt med denne ændring, fordi nogle beboere mener, at ordlyden giver anledning til misforståelser.

### **Nuværende ordlyd § 13, stk. 4**

I andet afsnit foreslås "**vil andelshaver modtage påkrav om fjernelse af genstandene inden for en given frist. Overholdes påkravet ikke**" slettet.

### **Ny ordlyd § 13, stk. 4., andet afsnit:**

Hvis bestyrelsen eller ejendomspersonalet bliver bekendt med, at der er henstillet indbogenstande m.v. på ejendommens fællesarealer, vil genstandene uden varsel blive fjernet og smidt ud for andelshavers regning. Andelshaver vil ved brev blive informeret om, hvornår tingene er fjernet, ligesom der vil blive opkrævet et gebyr, der dækker foreningens udgift i forbindelse med fjernelse af genstandene, dog minimum kr. 500,00. Beløbet er pligtig pengeydelse.

#### **Motivation:**

Ændringen ønskes fordi det ikke er tilladt at have ting stående på fællesarealerne. Af hensyn til brandfaren, er det nødvendigt, at bestyrelsen / viceværten, kan agere straks, når det konstateres, at der står ting på fællesarealerne.

## **A/B MØNTEN**

### **Indkomne forslag til behandling på den ordinære generalforsamling den 25. januar 2016**

**5 c) Ændring af vedtægtens § 13, stk.**

**5 d) Bestyrelsens forslag om fremtidig internetudbyder**

**5 e) Forslag om opsætning af overvågning**



**Jette Mølholm**

---

**Fra:** Nicklas Nyegaard [redacted]  
**Sendt:** 17. januar 2016 18:54  
**Til:** Jette Mølholm  
**Emne:** Ændringsforslag til vedtægter AB Mønten

Hej Jette,

Jeg har følgende forslag til ændringer af vores vedtægter.

Den nuværende vedtægt:

*"Husorden*

*§13 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.*

*Stk 2. Det er ikke tilladt at holde hund i ejendommen. Besøgs hunde må ikke luftes på ejendommens fælles arealer.*

*Det er tilladt at holde 2 katte pr. husstand, så længe det ikke er til gene for ejendommen eller dens beboer. Kattene må ikke færdes på ejendommens fælles arealer."*

Ændringsforslag:

*"Husorden*

*§13 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.*

*Stk 2. Det er tilladt at holde husdyr, så længe det ikke er til gene for ejendommen eller dens beboer. Katte og hunde må ikke færdes på ejendommens fælles arealer."*

--

/Nicklas

## Forslag om valg af internetudbydere til Generalforsamlingen

Bestyrelsen har, som pålagt på sidste generalforsamling, undersøgt markedet for andre udbydere på foreningens fibernet, samt undersøgt mulighederne med den nuværende.

På den baggrund foreslår bestyrelsen, at *aftalen med Fibia som leverandør forlænges med 3 år, hvilket vil give alle beboere i foreningen rabat på Fibia's standardaftaler på både Internet og TV.*

Ved indgåelse af en 3 årig aftale med Fibia vil prisen for 100/100 mbit/s være 129,- pr. måned. 250/250 mbit/s vil kunne vælges for 199,- pr. måned. Begge dele uden tilmeldingsgebyr.

Priserne for TV pakkerne vil blive således:

	TV Grundpakke	TV Mellempakke	TV Fuldpakke
Listepris	229,-	404,-	529,-
Rabat	80,-	50,-	40,-
<b>A/B Mønten pris</b>	<b>149,-</b>	<b>354,-</b>	<b>489,-</b>
Yousee	239,-	419,-	529,-

Samlet set mener bestyrelsen af Fibia/Waoo's tilbud er det mest attraktive for beboerne. Ikke kun prismæssigt men også på grund af en række andre faktorer:

- Meget fornuftige support åbningstider med indtil kl 21 på hverdage og mellem 10 og 16 i weekenderne.
- Intet krav om at foreningen investerer i udstyr.
- Intet krav om indgåelse i en forening med uhensigtsmæssige forhold til følge.
- Meget stabile forbindelser.

Bestyrelsen er klar over at der findes billigere internetprodukter på markedet, men de vil som oftest ikke opfylde ovenstående punkter, og oftest ville de også mangle TV pakkerne, som bestyrelsen stadig synes er vigtige at tilbyde. Bestyrelsen mener samtidig at med en pris på 129,- så burde det være til at betale for alle.

Forslag til behandling på Ordinær generalforsamling 2016.

Ønskes - Afstemning blandt beboere for et flertal for opsætning af overvågning i A/B Mønten.

### Opsætning af overvågningskameraer i A/B Mønten.

Som beboer vil jeg gerne foreslå opsætning af overvågningskameraer på foreningens fællesarealer. Jeg efterlyser derfor en holdning hos øvrige andelshavere om dette spørgsmål.

Kunne derfor godt tænke mig en afstemning for at se om der kan skabes flertal for opsætning af kameraer på udvalgte steder på fællesarealerne herunder skraldegårde, foran hver opgang samt i de 5 vaskerier. Kameraer skal skabe tryghed for beboerne, og anvendes til disse specifikke aftalte formål.

- Vold, overfald eller røveri. (Skal foreligge anmeldelse til politiet)
- Tyveri, indbrud eller andre efter straffeloven strafbare forhold. (Skal foreligge anmeldelse til politiet).
- Hærværk, graffiti eller brandstiftelse. (Skal foreligge anmeldelse til politiet)
- Identifikation af fremmede biler der kommer og efterlader storskrald foran skraldegårdene som vi betaler borttransport af.
- Identifikation af lastbiler der smadrer vores asfalt om foreningen med store udgifter til følge.

Politiet skal altid kunne få udleveret optaget materiale som eksempelvis gemmes 6 måneder fra optagetidspunktet. Der vil selvfølgelig skulle indhentes tilladelse hos relevante myndigheder før opsætning, og politiet vil få registreret hvor disse kameraer er opsatte.

Kameraer skal være HD kvalitet og præstere brugbare billeder under alle lysforhold.

Ca. pris til projektet regnes med kr. 400.000,- inkl. moms for udstyr og opsætning. Bestyrelsen skal få afsat pengene blandt opsparede midler i foreningen. På sigt vil det tjene sig hjem.

Baggrunden for forslaget er stigende kriminalitet i området, og at vores fællesarealer nu anvendes til salg af stoffer, oplag af stoffer især under grantræerne, og salg på Møntmestervej. Før dette var det Smedetoften, men på grund af opsætning af overvågning der er det rykket til Møntmestervej. Flere af de andre boligforeninger omkring vores har allerede opsat kameraer med succes.

Eksempelvis har A/B Hyrdevangen sat 105 kameraer op og allerede tjent ca. kr. 100.000 hjem ifølge deres beboerformand, da man kunne lokalisere hærværksmænd og graffiti udøvere.

Venlig hilsen

Andelshaver  
Søren Weiss  
Svendelodden.

