



År 2019, onsdag den 30. 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. Valg af 4 stemmetællere.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Endvidere skal nøgleoplysningsskema 4 gennemgås. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til kr. 42,00.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag:
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om opsætning af altaner. Forslaget omhandler opsætning af altaner for de andelshavere, som ønsker det, og hvor det er muligt i forhold til godkendelsen hos Københavns Kommune.

Bestyrelsens forslag omfatter tillige, om, at der i forbindelse projektet opsættes altaner hos samtlige lejere. Udgiften til etablering af disse altaner - ydelsen på realkreditlånet - afholdes af andelsboligforeningen over driften. Udgiften udgør maksimalt 450.000 kr. årligt. Der opkræves forbedringsforhøjelse hos de lejere, der tilmelder sig projektet.

Til behandling af projektet vedlægges notat fra bestyrelsen bilag 1, samt foreløbigt byggebudget af 28.6.2018 for etablering af altaner, bilag 2.

Projektet finansieres ved, at bestyrelsen bemyndiges til at optage et 30 årigt 2% eller bedst muligt fastforrentet realkreditlån med afdrag. Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage et lån med afdragsfrihed i lånets første to år, hvis der skulle blive behov for dette.

Lånebeløbets størrelse tilpasses, således at der optages et lån med et provenu svarende til det endelige byggebudget for altaner, dog maksimal 60 millioner kr.

Byggebudget og det endelige lånebeløb (provenue) tilpasses når byggetilladelsen fra Københavns Kommune foreligger og antallet af bindende tilmelding for altaner og franske altaner fra andelshaverne er opgjort.

Lånet optages hurtigst muligt, når byggetilladelse foreligger, dog kan bestyrelsen vælge at hjemtage lånet på et senere tidspunkt. Der vil ikke være behov for etablering af byggekredit. I stedet kan der i en periode trækkes på foreningens likvide beholdning, i det omfang det måtte

blive nødvendigt. Tillæg til boligafgiften for de berørte andelshavere opkræves når altanerne er opsat.

Som det fremgår af det foreløbige byggebudget, der er baseret på de uforpligtende tilmeldinger, vil etablering af en altan betyde et tillæg til boligafgiften på

- ca. 650 kr. for en åben altan for lejligheder i stuen, 1. og 2. sal,
- ca. 870 kr. for en åben altan for lejlighederne på 3. sal,
- ca. 310 kr. for en fransk altan for lejligheder i stuen, 1. og 2. sal,
- ca. 520 kr. for en fransk altan for lejlighederne på 3. sal.

Vi gør derfor udtrykkeligt opmærksom på, at de ovennævnte tillæg til boligafgiften er anslåede beregninger.

Bestyrelsen foreslår, at forbedringerne (altanerne) tilskrives ejendommen, og at en eventuel fremtidig værditilvækst derved påvirker andelskronen for alle andelshavere. Det særskilte tillæg til boligafgiften for altan bortfalder som udgangspunkt ikke.

Samtidig bemyndiges bestyrelsen til at indgå alle nødvendige aftaler om rådgivning, tilsyn, byggeledelse og entrepriser i forbindelse med finansiering af arbejderne og udførelsen heraf.

- b) Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af en altanhusorden, jf. vedhæftede bilag.
- c) Bestyrelsen stiller forslag om, ændring af foreningens husorden.

Punktet vedrørende Musik ændres:

Nuværende ordlyd:

"Støjende adfærd må ikke finde sted, hvis det er til gene for andre beboere og aldrig efter klokken 22.00 på hverdage og efter kl. 24.00 i weekenden.

Ved evt. fester kan et opslag være en mulighed til forståelse. spil ikke musik for åbne vinduer."

Ny ordlyd:

"Støjende adfærd må ikke finde sted, hvis det er til gene for andre beboere og aldrig mellem kl. 22.00 og kl. 6.00 søndag til torsdag og mellem kl. 24.00 og kl. 8.00 fredag og lørdag.

Ved evt. fester kan et opslag være en mulighed til forståelse. spil ikke musik for åbne vinduer."

TV & internet ~~ny~~ (dvs "ny" fjernes)

Foreningen leverer ikke TV og internet til beboerne. Alle skal indgå individuelle aftaler med en leverandør. De stik der er monteret i lejlighederne kan benyttes af henholdsvis TDC/Yousee og ~~Dansk Bredbånd~~ Fibia/Waoo.

Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler

Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler til lettelse af husførelsen skal installeres så de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for beboerne.

Brug af boremaskine, vaskemaskiner og andre støjende redskaber må aldrig finde sted efter mellem kl. 20.00 og kl. 8.00.

- d) Bestyrelsen foreslår, at det beløb, som i dag betales og hensættes til fremtidig vedligeholdelse - 30 kr. pr. kvm. pr. år bortfalder pr. 1. marts 2019.

Motivation:

Ændringen foreslås fordi det vurderes, at der ikke længere er behov for disse hensættelser til fremtidig vedligeholdelse - men der er stadig behov for beløbet i forhold til foreningens samlede drift.

7. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage omlægning af foreningens lån, hvis en omlægning giver en økonomisk fordel for foreningen. Der kan kun ske omlægning til lån af samme type som de eksisterende lån. Løbetiden må maksimalt forlænges med 3 år. Ved ønske om yderligere forlængelse skal lånetilbud forelægges en ekstraordinær generalforsamling. Bemyndigelse er gældende til næste ordinære generalforsamling.

8. Valg til bestyrelse

Bestyrelsesmedlemmer der er på valg i 2019

Formand Loke Dupont - Loke modtager genvalg

Laura Kramer Fisker - Laura modtager ikke genvalg

Esref Asani - Esref modtager genvalg

Kenneth Faigh - Kenneth modtager genvalg

Derudover kan der vælges to suppleanter for 1 år.

De nuværende suppleanter

Sven Uhrenholdt Frenzen - opstiller som bestyrelsesmedlem

Thomas Dollas - Thomas modtager genvalg som suppleant

9. Valg af administrator og revisor.
Bestyrelsen indstiller til genvalg af CEJ Ejendomsadministration A/S og Revisionsfirmaet Redmark.
10. Eventuelt.

---oOo---

Formanden bød velkommen til de fremmødte, herunder til statsautoriseret revisor Jørn Much fra Revisionsfirmaet Redmark, advokat Caspar Schultz og administrator Jette Mølholm fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Caspar Schultz blev valgt som dirigent og Jette Mølholm som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet der var repræsenteret 182 af foreningens 410 andelshavere, heraf 32 ved fuldmagt.

Dirigenten oplyste, at der var indkommet 1 forslag – et ændringsforslag til bestyrelsens forslag om altaner - som vil blive behandlet under punkt 6 a).

Forslag 6 a, samt det indkomne forslag (ændringsforslag til bestyrelsens forslag om altaner) skulle vedtages med 2/3 ja stemmer. De øvrige forslag kunne vedtages med simpelt flertal.

Ad 2 Valg af stemmetællere

Følgende andelshavere blev valgt som stemmetællere: Peter Hansen, Anne-Sofie Nissen, Morten Høgendorf og Merouane Bouyahyaoui.

Ad 3 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var forud for generalforsamlingen udsendt til alle, og den blev derfor ikke gennemgået.

Dirigenten spurgte, om der var nogle spørgsmål eller bemærkninger til beretningen. Da dette ikke var tilfældet blev beretningen taget til efterretning.

Ad 4 Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen, samt gennemgang af nøgleoplysningsskema 4.

Statsautoriseret revisor Jørn Munch gennemgik årsrapporten for 2017/2018 i hovedtal og oplyste, at egenkapitalen før reserver pr. 30. september 2018 udgjorde 286.361.250 kr.

Der var et par afklarende spørgsmål til regnskabet, som blev behørigt besvaret.

Jørn Much gennemgik andelskroneberegningen. Med en opgørelse af andelskronen efter § 5.2 b (valuarvurdering) i lov om andelsboligforeninger indstillede bestyrelsen, at andelskronen blev fastsat til 42 kr.

Jørn Munch gennemgik nøgleoplysningsskema 4.

Adspurgt om der var indhentet kontrol valuarvurdering oplyste Per Blicher fra bestyrelsen, at bestyrelsen havde været i dialog med endnu en valuar, som havde besigtiget ejendommen, men

som ikke havde leveret en valuarvurdering til trods for adskillige rykkere. Per Blicher oplyste videre, at han qua sit job ser rigtig mange valuarvurderinger, og når han ser på vurderinger af ejendommen i NV, er den vurdering, der er sket af foreningens ejendom realistisk.

En andelshaver foreslog at andelskronen ikke blev fastsat så højt. Han foreslog, at den blev fastsat til 35 kr.

Bestyrelsens forslag til fastsættelse af andelskronen til 42 kr. blev sat til afstemning først, idet det var det mest vidtgående. Bestyrelsens forslag til fastsættelsen af andelskronen på 42 kr. blev vedtaget med overvældende flertal. Som følge heraf bortfaldt forslaget om en fastsættelse af andelskronen til 35 kr.

Andelskronen gældende frem til næste ordinære generalforsamling er herefter fastsat til **42 kr.**

Dirigenten satte årsrapporten til afstemning. Årsrapporten blev vedtaget med overvældende flertal.

Ad 5 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Jørn Munch gennemgik kort budgettet for 2018/2019, der lagde op til uændret boligafgift.

Efter et par afklarende spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad 6 a) Etablering af altaner.

Loke Dupont gennemgik kort bestyrelsens forslag, idet det havde været forelagt for beboerne på to beboermøder.

Dirigenten bad Jonas Rasmussen om at motivere sit ændringsforslag (forslag 6 E) vedrørende altaner.

Forslagsstilleren redegjorde for forslaget og forklarende, hvorfor han mente, at forslaget var relevant.

Loke Dupont redegjorde kort for bestyrelsens holdning til ændringsforslaget, som kun var relevant for få af foreningens andelshavere. Han foreslog derfor, at der blev stemt nej til forslaget, så det ikke komplicerede altanprojektet unødvendigt. De andelshavere der måtte have interesse i den alternative løsning kunne ansøge særskilt til bestyrelsen om dette.

Dirigenten satte ændringsforslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet idet 110 stemte for og 72 stemte imod forslaget. Forslaget krævede kvalificeret flertal.

Efter nogle enkelte afklarende spørgsmål gjorde dirigenten opmærksom på, at de tillæg til boligafgiften, som var anført i forslaget var anslåede værdier. Det endelige tillæg til boligafgiften kunne først beregnes, når der forelå endeligt byggeregnskab.

Forslaget blev vedtaget med overvældende og kvalificeret flertal. Bestyrelsen kan herefter arbejde videre med altanprojektet og indhente endelige tilmeldinger hos foreningens andelshavere og lejere, ligesom bestyrelsen har bemyndigelse til at optage et 30-årigt 2% eller bedst muligt fastforrentet realkreditlån med afdrag. Bestyrelsen er bemyndiget til at hjemtage et lån med afdragsfrihed i lånets første to år, hvis der skulle blive behov for det. Lånebeløbets størrelse tilpasses, således at der optages et lån med et provenu svarende til det endelige byggebudget for altaner, dog maksimalt 60 millioner kr.

Ad 6 b) Forslag fra bestyrelsen om vedtagelse af en altanhusorden

Sven Uhrenholdt Frenzel redegjorde kort for, hvorfor det var nødvendigt at have en altanhusorden.

Altanhusordenen var udsendt til samtlige andelshavere forud for generalforsamlingen og derfor blev den ikke gennemgået.

En andelshaver spurgt, hvorfor der ikke blev etableret udtag til strøm på altanerne. Hertil svarede bestyrelsen, at det vil være muligt for den enkelte beboer at tilvælge dette som en del af projektet. Grunden til at det fremgår af altanhusordenen er, at der skal søges om tilladelse til etablering af et stik er alene af hensyn til de beboere, der måtte undlade at tilvælge stikket i forbindelse med etablering af altanen.

Efter et par afklarende spørgsmål blev altanhusordenen sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Ad 6 c) Forslag fra bestyrelsen om ændring af husorden.

Forslagene blev kort gennemgået.

Efter nogle enkelte bemærkninger og afklarende spørgsmål blev ændringerne sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Revideret husorden med ændringerne udsendes sammen med dette referat.

Ad 6 d) Forslag om at det beløb, der betales og hensættes til fremtidig vedligeholdelse bortfalder. (dette punkt blev behandlet før vedtagelse af punkt 5)

Bestyrelsen redegjorde kort for, hvorfor de mener, at det er forsvarligt, at lade denne opkrævning bortfalde.

En andelshaver foreslog, at man fortsat opkrævede beløbet og satte tempoet op i forhold til forskønnelse af ejendommen. Bestyrelsen svarede at det var også det man ønskede med det vedtagne budget.

Efter en kort drøftelse blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal. Beløbet bortfalder pr. 1. marts 2019.

Ad 7 Bestyrelsen og administrationen bemyndiges til at foretage omlægning af eksisterende lån med maksimal ændring af løbetiden på 3 år.

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

Ad 8 Valg til bestyrelse.

Loke Dupont genopstillede som formand og blev genvalgt uden modkandidat.

Laura Kramer Fisker genopstillede ikke.

Esref Asani og Kenneth Faigh fra bestyrelsen genopstillede. Derudover opstillede Sven Uhrenholdt Frenzel. Da ingen andre ønskede at opstille til bestyrelsen blev alle tre valgt.

Thomas Dollas genopstillede som suppleant. Derudover opstillede Jesper Gry. Begge blev valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Loke Dupont, formand	på valg i 2021
Sven Uhrenholdt Frezel	på valg i 2021
Esref Asani	på valg i 2021
Kenneth Faigh	på valg i 2021
Per Blicher	på valg i 2020
Mikkel Jürs	på valg i 2020
Pernille Thornberg	på valg i 2020

Suppleant:

Jesper Gry	på valg i 2020
Thomas Dollas	på valg i 2020

Ad 9 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 10 Eventuelt.

En andelshaver henstillede til, at der vises hensyn, når man parkerer sin bil, så der bliver plads til flest muligt.

En andelshaver spurgte om man kunne nedlægge de "plantebede", der er på Rentemestervej, idet pladsen kunne benyttes til parkering. Bestyrelsen vil undersøge, om dette er en mulighed.

En andelshaver havde konstateret, at der stod mere og mere affald på tapper og reposer. Han opfordrede til at man undlod dette, da det var i strid med husordenen. Adspurgt oplystes, at han og andre andelshavere var velkommen til at kontakte Ejendomspersonalet, når han/de ser det, så ville de agere på det.

En andelshaver spurgte om legepladsprojektet var færdigt. Hun savnede et legehuse. Bestyrelsen oplyste, at de havde haft mange overvejelser omkring legehuse, men havde fravalgt disse for at undgå hash-handel og andre lyssky forretninger på foreningens ejendom.

Jette Mølholm gjorde forsamlingen opmærksom på, at persondataforordningen har den virkning, at både administrator, ejendoms kontor og bestyrelse kun må tale med den til enhver tid værende andelshaver. Hvis andelshaver ønsker, at et husstandsmedlem eller en rådgiver skal kunne indhente oplysninger, nye nøgler eller andet, skal andelshaveren altid sørge for, at give denne person en skriftlig fuldmagt, hvoraf det fremgår, hvilke punkter vi må tale med personen om. Dette gælder ved alle henvendelser. Der kan ikke udstedes en generel fuldmagt.

Da der ikke forelå yderligere til dette punkt blev generalforsamlingen hævet kl. 19.15 og dirigenten takkede for god ro og orden.

----o0o----

Dette referat underskrives digitalt.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Esref Asani

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-519579513253

IP: 192.38.xxx.xxx

2019-02-11 12:51:24Z

NEM ID 

Sven Uhrenholdt Frenzel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-016600510435

IP: 5.103.xxx.xxx

2019-02-11 13:02:57Z

NEM ID 

Per Blicher

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-671227454894

IP: 82.103.xxx.xxx

2019-02-11 13:12:06Z

NEM ID 

Caspar Schultz

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration

Serienummer: CVR:29803250-RID:54982998

IP: 86.58.xxx.xxx

2019-02-11 13:43:13Z

NEM ID 

Kenneth Peter Faigh

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-870640767695

IP: 89.239.xxx.xxx

2019-02-11 14:52:14Z

NEM ID 

Mikkel Jürs

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-466988586493

IP: 89.239.xxx.xxx

2019-02-11 18:02:52Z

NEM ID 

Pernille Thornberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-536801741298

IP: 128.0.xxx.xxx

2019-02-12 11:49:52Z

NEM ID 

Loke Dupont

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-326642772444

IP: 5.103.xxx.xxx

2019-02-12 16:14:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8WE1Q-ZLWYD-QBG0F-6Q6JW-T5CWS-KEQ1U

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>