



## A/B Mønten

### Referat af ordinær generalforsamling

Onsdag den 20. januar 2021 kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B Mønten – uden fysik fremmøde.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent. Bestyrelsen foreslår Per Holm fra CEJ
2. Valg af 2 stemmetællere. Bestyrelsen foreslår Per Holm og Jette Mølholm fra CEJ
3. Bestyrelsens beretning. Beretningen vedlægges.
4. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen, Herunder gennemgang af skema med de centrale økonomiske nøgleoplysninger. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til **44,00** kr. Årsrapporten vedlægges.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Budget vedlægges - Budgettet er på sidste side i årsrapporten.
6. Forslag:
  - a) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 3, stk. 1

#### **Nuværende ordlyd:**

Som medlem kan optages enhver, der er fyldt 18 år, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.

#### **Ny ordlyd:**

Som medlem kan optages enhver, der er fyldt 18 år **og er myndig**, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter

#### **Motivation:**

At sikre, at umyndiggjorte ikke kan købe en andel i foreningen.

Forslaget er foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2020.

- b) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 15

**Nuværende ordlyd:**

§ 15. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Hvis der sker et fald i den offentlige ejendomsvurdering, og dette medfører et fald i forhold til den valgte andelskrone, er bestyrelsen bemyndiget til at nedsætte andelskronen til det maksimalt opnåelige efter samme metode, som er anvendt hidtil, indtil førstkommende ordinære generalforsamling.

**Ny ordlyd:**

§ 15. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

~~Hvis der sker et fald i den offentlige ejendomsvurdering, og dette medfører et fald i forhold til den valgte andelskrone, er bestyrelsen bemyndiget til at nedsætte andelskronen til det maksimalt opnåelige efter samme metode, som er anvendt hidtil, indtil førstkommende ordinære generalforsamling.~~

En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, hvis der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular. Udgifter til bestyrelsens/administrators håndtering af reguleringsklausulen betales af sælger.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

**Motivation:**

Ændres fordi foreningen ikke længere benytter den offentlige vurdering til brug for fastsættelse af andelskronen. Denne formulering er mere "rummelig" og kan benyttes uanset, hvilken værdiopgørelse der benyttes til brug for fastsættelse af andelskronen. Derudover er det bestyrelsens ønske at andelshavere, der sælger deres andel, skal have mulighed for at indføje en reguleringsklausul i overdragelsesaftalen, hvis der på tidspunktet hvor de udbyder andelen til ventelisten foreligger et udkast til årsrapport til vedtagelse på førstkommende ordinære generalforsamling. Det er sælger selv, der skal bede om, at der indføres en reguleringsklausul i overdragelsesdokumenterne, ligesom det er sælger der skal sørge for, at der formuleres en juridisk bindende klausul, som ikke efterfølgende kan give anledning til en overprissag. Alle omkostninger i forbindelse med tilføjelse, udarbejdelse af og den administrative håndtering af en reguleringsklausul betales af sælger.

Forslaget er foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2020.

c) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 18, stk. 5

#### **Nuværende ordlyd:**

stk. 5. Køber skal snarest muligt efter overtagelse af lejligheden gennemgå denne for eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer og inventar, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Køber har fra administrator fået udleveret en kopi af den af vurderingsmanden udarbejdede foreløbige mangelseddel, som køber skal udfylde på side 3 og 4 og indsende til administrator, således at den er administrator i hænde **senest 14 dage** efter overtagelsesdagen. **Ca. 14 dage** efter overtagelsen bliver lejligheden synet af vurderingsmanden med henblik på at konstatere, om sælger har udbedret de på den foreløbige mangelseddel side 1 og 2 nævnte mangler, ligesom vurderingsmanden ud fra sit kendskab til ejendommen vurderer de af køber anførte angler på side 3 og 4. Vurderingsmanden udarbejder herefter en afsluttende mangelseddel, der fremsendes til køber og administrator.

#### **Ny ordlyd:**

stk. 5. Køber skal snarest muligt efter overtagelse af lejligheden gennemgå denne for eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer og inventar, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Køber har fra administrator fået udleveret en kopi af den af vurderingsmanden udarbejdede foreløbige mangelseddel, som køber skal udfylde på side 3 og 4 og indsende til administrator, således at den er administrator i hænde **senest 8 dage** efter overtagelsesdagen. **Ca. 8 dage** efter overtagelsen bliver lejligheden synet af vurderingsmanden med henblik på at konstatere, om sælger har udbedret de på den foreløbige mangelseddel side 1 og 2 nævnte mangler, ligesom vurderingsmanden ud fra sit kendskab til ejendommen vurderer de af køber anførte mangler på side 3 og 4. Vurderingsmanden udarbejder herefter en afsluttende mangelseddel, der fremsendes til køber og administrator.

#### **Motivation:**

Ændres for at købere af andele i foreningen hurtigere kan komme i gang med at istandsætte deres nye bolig.

Forslaget er foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2020.

### **Samtlige forslag herunder er udsat, til behandling på senere tidspunkt:**

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 2021**

Loke Dupont, formand - modtager genvalg  
Sven Uhrenholdt Frenzel - modtager genvalg  
Esref Asani - modtager genvalg  
Kenneth Faigh - modtager genvalg

Derudover kan der vælges to suppleanter for 1 år.

De nuværende suppleanter  
David Williams - modtager ikke genvalg  
Thomas Dollas

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

---oOo---

Af hensyn til de ekstraordinære omstændigheder vedrørende covid-19 blev generalforsamlingen afholdt delvist og uden fysisk fremmøde, idet kun dagsordenens punkt 2 til 6 blev behandlet. Medlemmerne var blevet opfordret til at afgive fuldmagt eller nødretsinstruktionsfuldmagt til bestyrelsen. Øvrige punkter blev udskudt til behandling på et senere tidspunkt, hvor myndighederne igen har fundet det hensigtsmæssigt og sikkert at mødes i store forsamlinger igen.

Medlemmerne havde mulighed for at indbringe spørgsmål eller bemærkninger til bestyrelsen inden generalforsamlingen.

Formand Loke Dupont bød velkommen til generalforsamlingen og til Per Holm og Jette Mølholm fra CEJ Ejendomsadministration. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

### **Ad 1. Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslog afdelingsleder Per Holm som dirigent og ejendomsadministrator Jette Mølholm som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig med 75 stemmer for, 1 stemme imod, 1 blank stemme.

Dirigenten takkede for valget og redegjorde for de særlige omstændigheder for afholdelsen af den ordinære generalforsamling med begrænset dagsorden.

Alle andelshavere havde modtaget en indkaldelse, hvor der var redegjort for den særlige måde, at afholde generalforsamlingen på, og alle andelshavere havde fået mulighed for forud for generalforsamlingens afholdelse at komme med skriftlige bemærkninger og stille spørgsmål indtil den 17. januar 2012 kl. 23.59.

En enkelt andelshaver havde gjort opmærksom på, at denne ikke fandt det hensigtsmæssigt, at det var ansatte fra CEJ Ejendomsadministration, der var stemmeoptællere, idet foreningen almindeligvis vælger stemmeoptællere blandt deltagerne på generalforsamlingen. Bestyrelsen havde på den baggrund indgået en aftale med revisor om, at han vil gennemgå de indleverede stemmesedler.

### **Alle de nævnte afstemningsresultater er efter revisors gennemgang af det samlede fuldmagtsmateriale.**

Da der således ikke var var indsigelser mod gennemførelsen af generalforsamlingen på denne måde, konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig, idet 77 ud af 412 andelshavere var repræsenteret, heraf 77 ved fuldmagt.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal på nær punkterne 6 a, 6 b og 6 c, der alle er vedtægtsændringer der er fremsat til endelig vedtagelse. Disse tre punkter kan vedtages med 2/3 flertal uanset antallet af repræsenterede.

### **Ad 2. Valg af 2 stemmetællere.**

Bestyrelsen foreslog afdelingsleder Per Holm og ejendomsadministrator Jette Mølholm fra CEJ som stemmetællere.

Begge blev valgt med 75 stemmer for, 1 stemme imod, 1 blank stemme.

Derudover vil samtlige fuldmagter blive gennemgået af foreningens revisor – Revisionsfirmaet Redmark v/Jørn Munch.

### **Ad 3. Bestyrelsens beretning.**

Bestyrelsens skriftlige beretning var sendt ud sammen med indkaldelsen.

Beretningen blev taget til efterretning med 77 stemmer for, 0 stemmer imod, 0 blanke stemmer.

### **Ad 4. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen, Herunder gennemgang af skema med de centrale økonomiske nøgleoplysninger. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 44,00 kr.**

Årsrapporten for 2019/2020 viser at egenkapitalen før reserver pr. 30. september 2020 udgør 302.131.500 kr.

Der var ikke indkommet nogle spørgsmål til årsrapporten forud for generalforsamlingen og denne blev vedtaget med 77 stemmer for, 0 stemmer imod, 0 blanke stemmer.

Med en opgørelse af andelskronen efter § 5.2 b (valuarvurdering) i lov om andelsboligforeninger indstillede bestyrelsen, at andelskronen blev fastsat til 44 kr.

Bestyrelsens forslag til fastsættelse af andelskronen blev vedtaget med 71 stemmer for, 4 stemmer imod, 2 blanke stemmer.

Skema med de centrale økonomiske nøgleoplysninger blev gennemgået.

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

Budgettet for 2020/2021 lagde op til uændret boligafgift.

Der var ikke indkommet nogle spørgsmål til bestyrelsens forslag til budget forud for generalforsamlingen og budgettet blev vedtaget med 76 stemmer for, 1 stemme imod, 0 blanke stemmer.

### **Ad. 6 Forslag**

#### **a) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 3, stk. 1**

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 29. januar 2020. Forslaget kunne endelig vedtages på denne generalforsamling med 2/3 flertal af de repræsenterede stemmer uanset antallet af repræsenterede

Der var ikke indkommet nogle bemærkninger til forslaget, der blev vedtaget med 73 stemmer for, 1 stemme imod, 3 blanke stemmer.

Forslaget kan herefter indarbejdes i foreningens vedtægt.

#### **b) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 15**

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 29. januar 2020. Forslaget kunne endelig vedtages på denne generalforsamling med 2/3 flertal af de repræsenterede stemmer uanset antallet af repræsenterede

Der var ikke indkommet nogle bemærkninger til forslaget, der blev vedtaget med 69 stemmer for, 3 stemmer imod, 5 blanke stemmer.

Forslaget kan herefter indarbejdes i foreningens vedtægt.

#### **c) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 18, stk. 5**

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 29. januar 2020. Forslaget kunne endelig vedtages på denne generalforsamling med 2/3 flertal af de repræsenterede stemmer uanset antallet af repræsenterede

Der var ikke indkommet nogle bemærkninger til forslaget, der blev vedtaget med 72 stemmer for, 2 stemmer imod, 3 blanke stemmer.

Forslaget kan herefter indarbejdes i foreningens vedtægt.

Da der ikke forelå yderligere til behandling på denne forkortede generalforsamling hævede dirigenten mødet.

---o0o---

**Dette dokument er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten ved brug af NemID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.**

# 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

2021-01-27 08:31:49Z

NEM ID 

## Sven Uhrenholdt Frenzel

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-016600510435

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-01-27 08:34:20Z

NEM ID 

## Per Holm

### Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration

Serienummer: CVR:29803250-RID:36374383

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-01-27 08:35:55Z

NEM ID 

## Jesper Gry

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-966162018519

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-01-27 09:01:59Z

NEM ID 

## Per Blicher

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-671227454894

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-01-27 10:17:07Z

NEM ID 

## Kenneth Peter Faigh

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-870640767695

IP: 193.169.xxx.xxx

2021-01-29 11:10:26Z

NEM ID 

## Mikkel Jürs

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-466988586493

IP: 2.131.xxx.xxx

2021-01-29 18:30:07Z

NEM ID 

## Loke Dupont

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Mønten

Serienummer: PID:9208-2002-2-326642772444

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-02-02 09:34:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2LW20-GS4BL-TOPW3-PYJT6-TVIDE-BVOKO

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>