



År 2008, onsdag den 22. oktober kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl., i cykelkælderens, Vennemindevej 26, 2100 København Ø

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Gårdlaugsrepræsentantens beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab (årsrapport) samt stillingtagen til regnskabets godkendelse (ved revisor). Bestyrelsen foreslår, at andelskronen hæves fra kr. 56,00 til kr. 57,00, jf. vedlagte årsrapport.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
6. Forslag: Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til § 7 i boligaftalen: § 7, stk. 4: *Andelshavere, der har indgået boligaftale fra og med den 23. oktober 2008 er automatisk tilmeldt andelsboligforeningens internetforbindelse. Betingelserne for tilslutning fastsættes af bestyrelsen (se vedlagte bilag).*
Der var indkommet et forslag fra Ole Dyhr, der foreslog at:
*Bestyrelsen pålægges, at undersøge markedet for administration af andelsboligforeninger.
*Bestyrelsen bemyndiges til at opsige den nuværende administrationsaftale og til at indgå en ny administrationsaftale, såfremt bestyrelsen vurderede, at det samlet set vil være en fordel for foreningen at indgå aftale med ny administrator eller indgå en bedre aftale med den nuværende administrator.
7. Valg af bestyrelse (Formand Martin Steenberg, ønsker at udtræde af bestyrelsen).
De øvrige medlemmer er villige til genvalg
8. Eventuelt valg af administrator
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Repræsenteret på generalforsamlingen var 19 andelshavere, heraf 3 ved fuldmagt ud af i alt 55 andelshavere.

Herudover deltog statsautoriseret revisor Karl Brylle Larsen samt advokat N. Bjørn Pedersen og ejendomsadministrator Margit K. Haagensen, begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Formand Martin Steenberg bød på bestyrelsens vegne forsamlingen velkommen og gik derefter over til behandling af dagsordenen.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent.

Advokat N. Bjørn Pedersen blev valgt som referent og dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet samt beslutningsdygtig i henhold til de på dagsordenen nævnte punkter.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formand Martin Steenberg aflagde bestyrelsens beretning, som er vedhæftet referatet.

Anne Lise Rasmussen stillede spørgsmål til, hvorvidt bestyrelsen havde overvejet at etablere skrå parkering til cyklerne, da det var besværligt at komme ned i cykelkælder-



ren. Hertil oplyste formanden, at han tidligere havde erfaret, at beboerne ikke ville anvende disse skrå parkeringer, og at dette ikke ville løse pladsproblemet.

Ebba Strøm oplyste, at der var problemer med lyset på køkkentrappen, og at en af lamperne ikke sad ordentlig fast. Ligeledes var der problemer med håndtaget på køkkentrappen som ikke sad ordentligt fast. Bestyrelsen oplyste, at de ville gå videre med problemet.

Camilla Olsen stillede spørgsmål til, hvorvidt det var muligt at foreningen fik nogle flere papcontainere, da de nuværende altid var overfyldte. Formanden oplyste, at problemet ikke var manglende containere, men at beboerne ikke slog deres pap sammen. Ole Dyhr orienterede kort forsamlingen om priserne for containere. Ligeledes oplyste Ole Dyhr, at han ville tage sagen op i gårdlauget.

Anne Lise Rasmussen stillede spørgsmål til, om den omdelte information fra bestyrelsen kunne uddeles til nabo ejendommen, da denne var rigtig god. Ole Dyhr ville medbringe informationen til næste gårdlaugsmøde.

Mathias Poulsen stillede spørgsmål til, om foreningen havde en procedure i forbindelse med graffiti. Hertil oplyste formanden, at bestyrelsen havde indhentet tilbud, men at disse var for dyre, hvorfor graffitien var et projekt til næste arbejdsweekend.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til bestyrelsens beretning, blev denne taget til efterretning.

Ad. 3. Gårdlaugsrepræsentantens beretning

Ole Dyhr forklarede kort historikken for gårdlauget og oplyste, at gårdlaugets arbejde blandt andet var at koordinere arbejdet med R98, hvorfor der var ansat en gårdmand som hjælper. Hans arbejde var ligeledes at feje i gården og rydde sne om vinteren.

Ole Dyhr oplyste beboerne om, at tingene i storskralsrummet skulle sorteres, da containerne ellers ikke ville blive tømt.

Eftersom gårdlauget ikke havde haft de store vedligeholdelsesarbejder de seneste år havde det været muligt at tilbagebetale kr. 100.000,00 til foreningerne i gårdlauget.

Endvidere oplyste Ole Dyhr, at den planlagte cykelsti, som skulle løbe ude foran foreningen, var udsat på ubestemt tid, samt at nedkørslen til Metro ikke vedrørte gården, men foreningen på den anden side.

Gårdlauget havde bygget en ny overdækning i samarbejde med den anden forening, da den første overdækning var blevet ødelagt, hvilket skyldtes den anden forenings stillads. Beboerne skulle være opmærksomme på, at det ikke var tilladt at parkere barnevogne, cykler og motorcykler under overdækningen. Den anden forening havde tidligere malet overdækning, hvorfor det nu var A/B Vennemindevejs tur til at udføre arbejdet.

Der var blevet fældet en del træer i gården, plantet nye blomster og mosset var blevet fjernet fra græsplænen. Blomsterne var desværre ikke blevet til så meget, hvortil formanden oplyste, at plantningen af nye blomster ville blive medtaget til foreningens arbejdsdag. Det blev oplyst, at naboforeningen desværre ikke var så gode til at rydde op i gården efter brug. Ole Dyhr ville derfor tage sagen med videre.



Endvidere oplyste Ole Dyhr, at fliserne i gården skulle stabiliseres, da rødderne havde skubbet dem op.

Brian Pedersen stillede spørgsmål til, hvorvidt det var muligt, at foreningen fik en sækkevogn, da de ting der skulle til storskrald ofte var tunge. Ole Dyhr oplyste, at nogle håndværkere havde glemt en vogn som nu stod fastlåst i Midtgården. Ole Dyhr ville undersøge med gårdlauget, om at det var muligt at kontakte gårdmanden, således at beboerne kunne låne vognen. Bestyrelsen ville ligeledes undersøge muligheden for at foreningen indkøbte en sækkevogn.

Camilla Olsen stillede spørgsmål til, om det var muligt, at der blev opsat skraldespecifikationer ved containerne. Ole Dyhr ville medtage sagen til næste gårdlaugs møde.

Ad 4. Forelæggelse af årsregnskab (årsrapport) samt stillingstagen til regnskabets godkendelse (ved revisor) samt fastsættelse af andelskronen

Revisor Karl Brylle Larsen gennemgik årsregnskabet for 2007/2008, der efter prioritetsydelse udviste et underskud på kr. 3.288.928,00, hvilket blev overført til passiverne.

Den regulerede andelsværdi var opgjort til kr. 93.497.427,00 og med en hensættelse på kr. 3.121.275,00 kunne andelskronen opgøres til kr. 57,00, som var den andelskrone bestyrelsen valgte at indstille.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt og andelskronen blev fastsat til kr. 57,00, der skal være gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Ad 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften (ved revisor)

Revisor Karl Brylle Larsen gennemgik budgettet for 2008/2009, der viste indtægter for kr. 2.437.584,00 og udgifter for kr. 2.437.584,00, hvorefter budgettet balancerede med 0.

Revisor oplyste, at ændringerne i boligafgift og lejeindtægter skyldtes, at foreningens ledige lejelejlighed var sat til salg som andelslejlighed.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad. 6. Forslag

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at der blev indskrevet følgende i boligaftalens § 7, stk. 4: *Andelshavere, der har indgået boligaftale fra og med den 23. oktober 2008 er automatisk tilmeldt andelsboligforeningens internetforbindelse. Betingelserne for tilslutning fastsættes af bestyrelsen.*

Bob Baltzer begrundede bestyrelsens forslag med, at en del nye andelshavere var utilfredse med, at de ikke havde internet adgang, når de overtog lejligheden. Ligeledes havde foreningen en del omkostninger til driften af netværket, da foreningen i nogle tilfælde var nødsaget til at anvende teknikere udefra. Disse omkostninger skulle dækkes ind af brugerne af netværket.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.



Ole Dyhr havde stillet forslag om, at bestyrelsen blev pålagt at undersøge markedet for ejendomsadministration og samtidig bemyndiget til at opsige den nuværende administrator, såfremt bestyrelsen vurderede, at det ville være en fordel at skifte administrator. Ole Dyhr begrundede sit forslag med, at det ville være sundt og fornuftigt at undersøge markedet.

Foreningen var i en længere periode blevet administreret af CEJ Ejendomsadministration A/S, og tidligere varetog administrationen en lang række opgaver for den basisydelse foreningen betalte. Efter Ole Dyhrs opfattelse opkrævede CEJ Ejendomsadministration A/S i stigende grad ekstra betaling for administrationsopgaver, som denne ikke anså for værende en del af de oprindelige opgaver. Hertil kunne nævnes renskrivning af vedtægter, mødedeltagelse mv., samt at administrationen opkrævede gebyr for andelsoverdragelser og erklæringer i forbindelse med lån.

Ole Dyhr mente ligeledes, at prisen for administrationen var steget pr. automatik årligt, selvom foreningens andel af udlejede lejligheder var stærkt reduceret.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 7. Valg af bestyrelse

Formand Martin Steenberg ønskede ikke at genopstille. De resterende medlemmer af bestyrelsen ønskede at genopstille, og Camilla Olsen valgte at stille op til bestyrelsen.

Bestyrelsen bestod herefter af:

Bob Baltzer	Vennemindevej 24, 2. tv.	genvalgt
Camilla Olsen	Vennemindevej 26, st. th.	nyvalgt
Nanna Theut	Vennemindevej 24, 4.th	genvalgt
Niels Holme Pedersen	Vennemindevej 24, st.th.	genvalgt
Poul Scheel	Vennemindevej 22, 2.tv.	genvalgt

Da bestyrelsen var fuldtallig, mente bestyrelsen ikke der skulle vælges nogen suppleanter.

Ole Dyhr blev genvalgt som gårdlaugsrepræsentant.

Ad 8 Eventuelt valg af administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt.

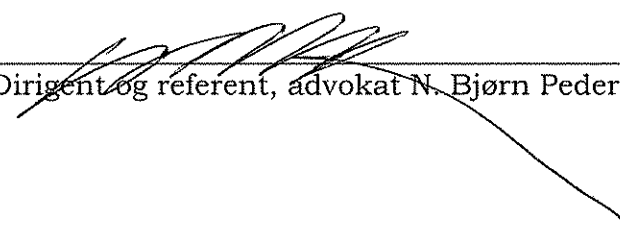
Ad.9 Valg af revisor

Revisor Karl Brylle Larsen blev genvalgt.

Ad 10 Eventuelt

Da der ikke var nogen punkter til eventuelt eller yderligere punkter til dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Dato: 27.10.08


Dirigent og referent, advokat N. Bjørn Pedersen

Generalforsamling d. 22. oktober 2008

Hjemmeside:

Hjemmesiden blev i starten af året gennemgået for fejl og ukorrekte oplysninger, og der er blevet ryddet op på den interne venteliste.

Bestyrelsen overvejer at lave en ekstern liste.

Det opfordres til at kontakte bestyrelsen hvis man kender personer som ønsker at komme på liste over interesserede købere.

Frivilligt m/salg.

Ulovlige fremlejeaftaler.

Bestyrelsen har noteret sig adskillige ulovlige fremlejer, der vil blive fremsendt brev fra administrator og i værste tilfælde vil bestyrelsen blive nødsaget til at ekskludere. Dette er alvorligt!

Ombygninger, enten sker der ikke noget i ejendommen eller også er budskabet stadig ikke forstået, der er nye vedtægter på vej.

Internet:

Internettet har kørt stabilt og bestyrelsen holder hele tiden øje med markedet og evt. nye udbydere.

Der arbejdes på at internet skal være obligatorisk for alle, afstemning herom senere.

Vedtægter:

Vedtægtsudvalget var dsv. Ikke den store succes, så bestyrelsen har selv arbejdet med nye vedtægter oplæg er sendt til administrator, når administrator melder tilbage med et oplæg samles hele udvalget igen til gennemlæsning.

Jeg fortsætter i dette udvalg.

Arbejdet har været forsinket af at der er kommet ny advokat hos administrator.

Håndværkere:

Ejendommen har fået nye elektriker, den forrige er gået konkurs.

Brandslukkere:

Der er opsat nye brandslukkere, som er med vandstøv.

Lad nu være med at stjæle dem og pas på jeres gæster.

2 knækket tagsten er blevet rep.

Støj og fester

Der har i årets løb været klaget over enkelte andelshavere, jeg skal hermed opfordre til at der vises hensyn til at dette er en beboelses ejendom og ikke et kollegie.

Det er ikke tilladt at spille musik så det er til gene for sine omkringboende naboer.

Prøv at vise hensyn, det er så trist når det er nødvendigt at inddrage bestyrelse og administrator.

Skal bestyrelsen kunne tage hånd om klagen skal den fremsendes til bestyrelsen med dato tid og hvem som har støjet

Rosas:

Lejelejlighed ændres til andel. Interesserede købere bedes kontakte bestyrelsen.

Fælles oprydnings dag

Flot fremmøde.

Bestyrelsen vil i de nye vedtægter fastlægge en fast dato for afholdelse af arbejdsdag.

Info seddel fra bestyrelsen:

Der skal i denne sammenhæng nævnes at det **ikke** er tilladt at **opbevare skrald** og andet på **bagtrapper**, dette skyldes også at betrapper er flugtveje.

Så få nu **ryddet bagtrapperne**, så vi alle kan være her.

Storskrald, døren i storskrald rum er ikke låst.

Få nu foldet pap så der er mere plads i pap containerne.

Ikke nogen toppe på skraldevognene.

Ny bestyrelse

Jeg ønsker at træd ud af bestyrelsen.

Dette skyldes ikke uenighed men at min **private situation** har ændret sig så jeg ikke længere kan varetage min bestyrelses poster.

Der skal vælges nyt/nye medlemmer idag.

Den nye bestyrelse skal arbejde med **nye vedtægter** til foreningen,

Fremtidige vedligeholdelses projekter:

Udskiftning af gadedøre.

Etablering af postkasser i opgange.

Renovering af bagtrapper.

Gennemgang ved cykelkælder.