

År 2011, tirsdag den 18. januar kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl., i cykelkælderen, 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 en andelskrone på kr. 53,08.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
6. Forslag
 - A. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af op til 46 altaner mod gårdsiden af ejendommen, inkl. de tre lejelejligheder, i henhold til tilbud af 4. november 2010 fra Altan.dk a/s (bilag 1). De andelshavere, der ønsker altan, vil efterfølgende blive bedt om at bekræfte dette.
Bestyrelsen stiller samtidig forslag om, at arbejdet finansieres ved at bestyrelsen bemyndiges til at optage et 30-årigt 4% eller bedst muligt fastforrentet realkreditlån med afdrag og med et provenu på op til kr. 6.200.000. Lånet optages hurtigst muligt, når byggetilladelse foreligger. Boligafgiften for de berørte andelshavere forhøjes særskilt i forbindelse med lånets hjemtagelse, så den svarer til ydelsen på lånet, fordelt i forhold til altanens areal. Den særskilte altan-boligafgift bortfalder ikke.
Bestyrelsen foreslår, at forbedringerne tilskrives ejendommen, og at værditilvæksten dermed påvirker andelskronen for alle andelshavere. Den fremtidige vedligeholdelse af altanerne afholdes af ejendommen.
Under forudsætning af, at bestyrelsens forslag om andelskrone under dagsordenens punkt 4 er vedtaget, foreslår bestyrelsen, at andelskronen samtidig med vedtagelse af forslaget om etablering af altaner nedsættes til 49,21, beregnet således:

Reguleret egenkapital pr. 30. juni 2010	85.060.639 kr.
Optagelse af kreditforeningslån	6.200.000 kr.
Reguleret egenkapital efter etablering af altaner	78.860.639 kr.
Andelskrone: $78.860.639 / 1.602.390 = 49,21$	

Bestyrelsen vil efter opsætning af altaner søge ejendommen vurderet i henhold til vurderingslovens bestemmelser herom.
 - B. Bestyrelsen stiller forslag om:
at andelsboligforeningen tilslutter sig Andels.net fibernet
at nuværende fælles internetaftale med TDC opsiges
at IT-kontoen nedlægges og indfries af andelsforeningen samt
at fremtidig afregning og support overtages af Andels.net fibernet.
Der henvises i øvrigt til (bilag 2) til nærværende indkaldelse.
7. Valg af bestyrelse. Bestyrelsesmedlemmerne Hanne Thomassen og Niels Holme Pedersen samt formand Mathias Weismann Poulsen er villige til genvalg.
8. Eventuelt valg af administrator
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Repræsenteret på generalforsamlingen var 49 andelshavere, heraf 3 ved fuldmagt af i alt 55 andelshavere.

Herudover deltog statsautoriseret revisor Karl Brylle Larsen, Niels Urban og Thomas fra Altan.dk, advokat N. Bjørn Pedersen og ejendomsadministrator Ole B. Nielsen, begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Formand Mathias W. Poulsen 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 dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet samt beslutningsdygtig i henhold til de på dagsordenen nævnte punkter samt at quorumkravet var overholdt. Dirigenten bemærkede, at det i dagsordenen nævnte bilag fra Altan.dk dateret 4. november 2010 efterfølgende ved udsendelse var blevet erstattet af et bilag fra Altan.dk dateret 15. december 2010, at der var udsendt et forslag om ladcykelparkering fra nr. 20, 3.th. til behandling som punkt 6C, og at der var udsendt ændringsforslag til bestyrelsens forslag A. Derudover blev det bemærket, at vedtægternes § 24, stk. 2 om tidsfrist for afholdelse af generalforsamling ikke var overholdt. Dette rent formelle forhold var imidlertid af en så uvæsentlig karakter, at det ikke kunne medføre, at generalforsamlingen var ulovlig. Dirigenten afviste i denne forbindelse en indsigelse fra nr. 26, 2.th., der mente, at generalforsamlingen ikke kunne behandle de stillede forslag, fordi den nævnte tidsfrist ikke var overholdt.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formand Mathias W. Poulsen aflagde bestyrelsens beretning:

Formanden beklagede den sene afholdelse af ordinær generalforsamling. I årets løb har foreningen etableret en ny cykeltrappe, der er blevet afrenset graffiti, gårdmiljøet er blevet færdiggjort, og der var ved at blive etableret cykelsti på Vennemindevej. Ejendommen havde fået udfærdiget det lovpligtige energimærke og samarbejdede med 2100.nu (drevet af Østerbro Miljøpunkt m.fl.) om energibesparelser. Herudover anerkendte formanden Ole Dyhrs indsats i forbindelse med låneomlægninger i årets løb, og tilføjede, at der var etableret ny hjemmeside og indkøbt ny støvsuger.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning som den var forelagt.

Ad 3. Gårdlaugsrepræsentantens beretning

Niels Holme Pedersen aflagde som gårdlaugsrepræsentant beretning.

Gårdlauget havde generalforsamling i november 2010. Der er i lauget planer om at udskifte sand, at udskifte fliser, at beskære, at arbejde for skråparkering i Hesseløgade og at ændre fordelingstallene for de enkelte ejendomme i lauget efter de udvidelser med tagboliger, som var sket. Herudover var arbejdet med gårdmiljøet afsluttet.

Nr. 22, 3.tv. foreslog at opstille en trampolin, nr. 24, 2.th. foreslog at udskifte snorene i tørrestativet, nr. 26, 3.th. spurgte hvorfor lauget arbejdede med beskæring i Hesseløgade, idet denne udgift måtte høre til gadens brugere og ikke til gårdens, nr. 26, st.th. ønskede ekstra oprydning, og nr. 24, st.th. ønskede, at lauget ville arbejde for at etablere en fast nøgleordning til beboere med barnevogne og ladcykler.

Med disse kommentarer blev gårdlaugsrepræsentantens beretning taget til efterretning.

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

Revisor Karl Brylle Larsen gennemgik årsrapporten for 2009/2010, der udviste et resultat på kr. 1.048.848,-.

Den regulerede egenkapital var opgjort til kr. 85.060.639,- med hensættelser på hhv. kr. 500.000,- og kr. 300.000,- til opsat og løbende vedligeholdelse, hvorefter andelskronen kunne opgøres til kr. 53,08, som var den andelskrone, bestyrelsen valgte at indstille.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt og andelskronen blev, efter debat om principperne omkring maksimal andelsværdi, fastsat til kr. 53,08, der skal være gældende frem til næste 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 2010/2011, der viste indtægter for kr. 2.063.843,- og tilsvarende udgifter, heraf opsparing til vedligeholdelse på kr. 289.498,-, hvorefter budgettet balancerede med 0.

Revisor oplyste, at der var budgetteret med uændret aktivitetsniveau og uændret boligafgift.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. 6. Forslag

A. Dirigenten gennemgik forslaget om etablering af altaner og den hertil hørende dokumentation, Altan.dk's tilbud fra d. 15. december 2010 og det hertil hørende udgiftsskema, opdelt pr. lejlighed. Nykredits låneberegning fra d. 22. december 2010 var grundlag for den budgetterede altan-boligafgift, som pr. måned var anslået til for type A 690,- kr., type B 726,- kr., type C 963,- kr. og type D 617,- kr. Det var i tilbud og beregninger forudsat, at der etableredes 46 altaner, og at der blev optaget lån med et provenu på 6,2 mio. kr.

Dirigenten bemærkede til ændringsforslaget fra nr. 26, 3.th., at det var i strid med foreningens formål i vedtægternes § 2 og derfor ikke kunne behandles. Nykredit havde på forespørgsel oplyst, at man ikke ville yde lån til et formål som anført i ændringsforslaget. Forslagsstilleren accepterede, at forslaget ikke blev behandlet.

Endelig bemærkede dirigenten, at forslaget efter vedtægternes § 24.9 krævede kvalificeret flertal.

Under debatten blev følgende bemærket:

Nr. 26, st.th.: Boligafgiften ville ikke stige for de beboere, der ikke valgte en altan, mens andelsværdien ville falde for alle beboere. Stuelejlighederne ville få mindre lysindfald og kunne derved falde i værdi. Altandybden ville være 1,5 m.

Nr. 22, 3.tv.: Man kunne stemme for forslaget, selv om man ikke ønskede at få opsat altan.

Nr. 41, st.tv.: Der krævedes 2,3 m frihøjde under en altan, og stuelejlighederne kunne derfor ikke få altan. Teknisk var det muligt at montere en fransk altan eller en trappe til gården.

Nr. 26, st.tv.: Lysindfaldet ville blive mindre i alle lejligheder, og det ville være muligt fra en altan at kigge ind hos en overbo, der ikke havde altan.

Nr. 20, 4.tv.: Faldet i andelsværdien ville være uden betydning.

Nr. 18, 2.tv.: Genboens altaner til gårdsiden bliver ikke benyttet.

Nr. 20, 3.tv.: Genboens altaner til gårdsiden bliver benyttet.

Nr. 41, 3.th.: Genboerne er meget tilfredse med altanerne til gårdsiden.

Nr. 26, 1.tv.: Projekttegningerne er tilgængelige, og alle altaner er projekteret rektangulære.

Nr. 26, 3.tv.: Den type altan, som der er givet tilbud på, er en ret dyr model.

Nr. 20, 3.th.: Der kan etableres udgang fra enten køkken eller kammer.

Nr. 18, st.th.: Der er beskeden vedligeholdelse af den valgte type altan. Træ skal behandles en gang årligt.

Nr. 41, st.th.: Den værditilvækst, som altanerne betyder for ejendommen, fordeles til alle medlemmer.

Nr. 26, st.th.: Hver femte medlem bor i stueetagen og får ingen fordele ved projektet, der i øvrigt er dyrere end det tidligere tagprojekt.

Nr. 26, st.tv.: Projektet giver ikke beboerne i stueetagen nogen fordele.

Nr. 24, st.th.: Bestyrelsen er bemyndiget til at stille et forslag som det fremsatte.

Nr. 20, 3.th.: Det tidligere altanudvalg har ikke udarbejdet et forslag. Med det nu stillede forslag får 80 % af medlemmerne mulighed for at forbedre deres bolig.

Nr. 26, st.th.: Der er på den valgte type altan afvanding over forkant, idet altanerne hælder svagt forover.

Nr. 26, st.tv.: Tilbuddet er afgivet under forudsætning af, at 46 (alle) vælger at få altan. Hvis fx halvdelen vælger at få altan, vil den månedlige udgift blive op til ca. 120,- kr. højere.

Nr. 41, st.tv.: Foreningstanken brydes, hvis ikke alle får altan.

Nr. 18, st.th.: Projektet bliver gennemført, hvis ca. 20 eller flere vælger en altan.

Nr. 26, st.tv.: Der er mange ukendte faktorer ved det foreslåede projekt.

Nr. 22, st.th.: Altanerne kan monteres hen til køkkenvinduet.

Nr. 24, st.th.: Forskellige andelshavere har forskellige motiver til at købe bolig.

Nr. 26, st.th.: Entreprenørens tilbud er inkl. al retablering i gården. Der fotoregistreres for at sikre korrekt retablering. Byggepladsen vil bestå af to containere og i perioden mandag - fredag kl. 7 - 15 tillige af en mandskabsbil.

Nr. 22, 3.th.: Evt. flytning af køkken er ikke inkl. i det foreslåede projekt.

Nr. 26, st.tv.: Det stillede forslag er et fælles projekt. Der er ikke tale om individuel finansiering, og der er ikke tale om at betragte altanen som en individuel forbedring.

Foreningens resterende tre lejeboliger vil få monteret altan. Der vil blive pålagt lejerne forbedringsforhøjelse efter lejelovens bestemmelser. Ved overgang til andelsbolig vil der blive tillagt den foreslåede altan-boligafgift.

Det stillede forslag blev efter skriftlig afstemning vedtaget med 27 stemmer for, mens 20 stemte imod og 2 undlod at stemme. Bestyrelsen bemyndigedes herved til at lade opsætte altaner som foreslået og til at hjemtage finansiering heraf som foreslået. Andelskronen var samtidig fastsat til 49,21, gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

B. Dirigenten gennemgik kort bestyrelsens forslag, og formanden præciserede og motiverede i forlængelse heraf. Det blev oplyst, at de eksisterende kabler i ejendommen fortsat skulle anvendes, og at den eksisterende bredbåndsforbindelse var af meget svingende kvalitet.

Efter afstemning blev forslaget enstemmigt vedtaget.

C. Nr. 20, 3.th. fremlagde sit forslag om parkering for ladcykler. Efter debat konstaterede dirigenten, at løsning af det stillede forslag henhørte under gårdlauget, der derfor ville blive anmodet om at behandle forslaget.

Ad 7. Valg af bestyrelse

Den siddende bestyrelse var villig til genvalg, og herudover stillede Nanna L. Theut, nr. 24, 4. tv. op til bestyrelsen. Alle kandidater blev valgt enstemmigt.

Bestyrelsen bestod herefter af:

Mathias W. Poulsen	Tåsingegade 41, 3.th.	På valg i 2011
Niels Holme Pedersen	Vennemindevej 24, st.th.	På valg i 2011
Hanne Thomassen	Vennemindevej 22, 3.th.	På valg i 2011
Nanna L. Theut	Vennemindevej 24, 4.tv.	På valg i 2011

Der blev ikke valgt suppleanter.

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


- a. Nr. 24, st.th. oplyste, at bestyrelsen påregnede at igangsætte renovering af gadedørene.
- b. Nr. 26, st.th. ønskede med forsamlingens billigelse, at smækket fra gadedørene blev gjort mindst muligt larmende.
- c. Nr. 20, 3.th. takkede bestyrelsen for dens arbejde med indretning af kælderrum og ønskede også dørene til bagtrapperne eftersat.
- d. Nr. 24, st.th. oplyste, at bestyrelsen overvejede at ændre låsesystemet.
- e. Nr. 18, 1.th. oplyste, at dørtелефonen i nr. 18 ikke virker.
- f. Nr. 18, 1.tv. bemærkede, at fordelingen af kælderrum var i gang.
- g. Nr. 26, st.th. bemærkede, at en facebookgruppe kunne give foreningen et større fællesskab.

Da der ikke var yderligere punkter til eventuelt eller yderligere punkter på dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.00.


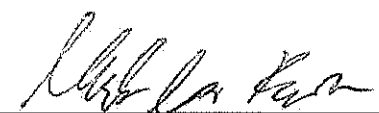
Dato: 27. JANUAR 2011




 Dirigent, advokat N. Bjørn Pedersen



 Referent, Ole B. Nielsen

 Bestyrelsen for A/B Vennemindevej 18-26 m.fl.



 Hanne S. Thomass