

År 2011, mandag den 24. oktober kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl., i cykelkælder, 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 uændret andelskrone på kr. 49,21.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse. Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift.
6. Forslag.

Bestyrelsen foreslår følgende to vedtægtsændringer:

A.

Tilføjelse til vedtægternes § 3, stk. 2:

"Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16."

Begrundelse:

Forslaget stilles for at optimere medlemmernes mulighed for at opnå lån i banker m.v. mod sikkerhed i andelen. Med de nugældende vedtægtsbestemmelser og retspraksis kan en bank eller anden kreditor ikke overtage en andel på tvangsauktion.

B.

I vedtægternes § 15 erstattes stk. 3 med følgende:

"Overdragessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 5 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 14 dage før overtagelsesdagen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien, afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

Begrundelse:

I dag sker købers betaling af købesummen ved overtagelse af en andel 14 dage før overtagelsesdatoen. Bestyrelsen ønsker ved forslaget at sikre sælger i de tilfælde, hvor overdragelsesaftalen indgås mere end 5 uger før overtagelsesdagen, ved at give køber pligt til i disse tilfælde at stille bankgaranti eller at deponere købesummen, indtil købesummen skal indbetales til foreningen.

7. Valg af bestyrelse. Bestyrelsesmedlemmerne Nanna Theut, Hanne Thomassen og Mathias Weismann Poulsen er villige til genvalg, hvis yderligere to medlemmer samtidig vil deltage i bestyrelsesarbejdet.
8. Eventuelt valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 31 andelshavere, heraf 10 ved fuldmagt, af i alt 55 andelshavere. Yderligere tre andelshavere, i alt 34 andelshavere, var repræsenteret fra behandlingen af dagsordenens punkt 6, forslag.

Herudover deltog registreret revisor Per Larsen, fra DataRevision, advokat N. Bjørn Pedersen og ejendomsadministrator Ole B. Nielsen, begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Formand Nanna Theut 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 og Ole B. Nielsen som referent.

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.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formand Nanna Theut aflagde bestyrelsens beretning for perioden januar - oktober 2011:

Der var pænt fremmøde til den fælles arbejdsdag, hvor der blev ryddet op på lofterne og gjort rent. Der var blevet opsat whiteboards i opgangene. Der blev henstillet til ikke at opsætte anonyme klager på tavlerne. Arbejdsdagen ville ligge fast hvert år den anden lørdag i maj måned.

Efter skybruddet d. 2. juli 2011 var der en cm vand i kælderen i nummer 41. Bestyrelsen havde selv tørret vandet op.

Jan havde repareret en skæv dør til cykelkælderen, så den kunne lukke, og blev takket med en vingave.

Der var blevet solgt en del lejligheder. Lejligheder, som senere ville få opsat altan, var blevet solgt hurtigt og næsten til den maksimale pris. Nr. 24, 1. th. var solgt af foreningen med overtagelse 1. december 2011 efter auktion til 780.000,- kr. To ejendomsmæglere havde begge vurderet lejligheden til en salgspris på 750.000,- kr.

To beboere havde gjort indsigelse mod byggetilladelsen til opsætning af altaner. Kommunen havde afvist indsigelserne, der efterfølgende af beboerne var anket til statsforvaltningen. Foreningen har hovedbyggetilladelse og afventer, at hovedkonstruktionsprojektet godkendes og at

ankesagen færdigbehandles i statsforvaltningen. Det forventedes, at opsætning kunne påbegyndes i februar/marts 2012.

Andelsnet fungerede nu stabilt og med pæn hastighed. Bestyrelsen fandt, at overgangen til Andelsnet var besværlig, men at det dog havde været ventetiden værd. Mathias var internetansvarlig.

Ole Dyhr blev med vingave takket for sin indsats i økonomiudvalget og for sin indsats i forbindelse med hjemtagelse af lån til finansiering af opsætning af altaner.

Opgangsnøgler kunne købes ved henvendelse til bestyrelsen, i øjeblikket ved henvendelse til formanden i nr. 24, 4.tv. Nøgler koster 160,- kr. pr. stk. og betales kontant med aftalte penge.

Hoveddørene påregnedes udskiftet i november til nye, tætte døre.

Der var stadig ledige ekstra kælderrum, som kunne lejes for mellem ca. 300,- kr. og ca. 400,- kr. pr. måned. Herudover kunne fællesrummet lejes i en tidsbegrænset periode for 300,- kr. pr. måned ved fx istandsættelse i lejligheden.

Jannik Blumensaadt var blevet ny gårdlaugsrepræsentant.

Formanden afsluttede med at beklage, at nogle kunne have oplevet lange svartider på henvendelser til bestyrelsen. Det skyldtes, at bestyrelsen i den sidste periode kun havde bestået af tre medlemmer, hvoraf en ofte var bortrejst. Medlemmerne blev opfordret til at stille op til de ledige bestyrelsesposter. Herved ville der fremover kunne være flere ressourcer, fx til afholdelse af en gårdfest.

Nr. 26, st. th. gjorde opmærksom på, at der også havde været vand i kælderen mod Vennemindevej, nr. 22, st. tv. at vinduet til barnevognskælderen ikke blev holdt lukket, nr. 18, 1. th. at køkkentrappelyset i nr. 18 brændte mere eller mindre konstant, nr. 26, 3. th. at trappelyset kunne tidsindstilles i kælderen, og nr. 26, 3. tv. at den grill, der henstod i gården, ville blive solgt.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning som den var forelagt.

Ad 3. Gårdlaugsrepræsentantens beretning

Jannik Blumensaadt, nr. 41, 3. tv. var foreningens nye repræsentant i gårdlauget. Repræsentanten havde endnu ikke deltaget i arbejdet, men ville lægge referatet fra laugets generalforsamling på foreningens hjemmeside, når det forelå.

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

Revisor Per Larsen gennemgik detaljeret årsrapporten for 2010/2011, der udviste et underskud efter afdrag på prioritetsgæld på 197.987,- kr.

Årsrapporten var opstillet efter Erhvervs- og Selskabsstyrelsens nye vejledning for opstilling af andelsboligforeningsregnskaber og var mere omfattende end tidligere. Ejendommen var optaget til seneste offentlige vurdering med 101 mio. kr., og egenkapitalen udgjorde godt 86 mio. kr., heri indregnet hensættelser på i alt knap 8 mio. kr. Prioritetsgælden udgjorde størstedelen af de samlede gældsforpligtelser.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt og andelskronen blev fastsat til 49,21 kr., der skulle være gældende frem til næste generalforsamling.

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

Revisor Per Larsen gennemgik budgettet for 2011/2012, der viste indtægter for 2.399.000 kr., hvori der var indeholdt altanboligafgift med 297.000,- kr., opkrævet hos de medlemmer, der skulle have opsat altan, med virkning fra 1. august 2011. Udgifterne var på samme niveau, og budgettet balancerede med 0. Boligafgiften var foreslået uændret i forhold til det gældende niveau.

Budgettet blev efter enkelte opklarende spørgsmål enstemmigt godkendt.

Ad. 6. Forslag

Dirigenten bemærkede, at der var tilstrækkeligt fremmøde til endelig vedtagelse af bestyrelsens to forslag om vedtægtsændringer. Efter behandling af disse to forslag behandlede generalforsamlingen de efterfølgende stillede og udsendte tre forslag.

A.

Dirigenten gennemgik forslaget til tilføjelse til vedtægternes § 3, stk. 2, og referenten gennemgik bestyrelsens begrundelse for forslaget. Efter enkelte opklarende spørgsmål blev forslaget enstemmigt og endeligt vedtaget. Det var derfor vedtaget at tilføje følgende til vedtægternes § 3, stk. 2:

"Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantehaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16."

B.

Dirigenten bemærkede, at der fejlagtigt var foreslået at erstatte stk. 3 i vedtægternes § 15, mens der rettelig var tale om erstatning af stk. 3 i vedtægternes § 16 med det foreslåede, og gennemgik forslaget, hvorefter referenten gennemgik bestyrelsens begrundelse for forslaget. Efter en-

kelte bemærkninger blev forslaget enstemmigt og endeligt vedtaget. Det var derfor vedtaget at erstatte vedtægternes § 16, stk. 3 med følgende:

"Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 5 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 14 dage før overtagelsesdagen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien, afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen."

Efterfølgende udsendt forslag A:

Dirigenten redegjorde i forslagsstillersens fravær for indholdet i forslaget fra nr. 26, 2. th. om at genforhandle foreningens aftale med Altan.dk fra d. 14. februar 2011.

Formanden bemærkede, at kuldebroer kun optrådte ved uisoleret montering af altaner, og isolering var indeholdt i det aftalte projekt, at kontrakten var baseret på omtrentlige mål, og at alle altanhavere kendte til disse forhold. Nr. 22, st. th. kunne foreslå at overveje, om andre end foreningens bestyrelse skulle undersøge de faktuelle forhold ved projektet, nr. 26, st. th. spurgte til de foreliggende, sædvanlige femårige garantier, og dirigenten konkluderede på baggrund af det oplyste, at der var indgået en for projektets art sædvanlig aftale. Nr. 26, 4. tv. anførte, at der ville have været taget højde for de i forslaget beskrevne problemer, hvis det havde været aktuelt, og at den foreslåede garantistillelse ikke var sædvanlig for et projekt af denne karakter. Formanden oplyste, at firmaet, der skulle levere og opsætte altaner, har en solid økonomi.

Forslaget blev enstemmigt forkastet.

Efterfølgende udsendt forslag B:

Dirigenten redegjorde i forslagsstillersens fravær for indholdet i forslaget fra nr. 26, 2. th. om at afdrage ekstraordinært på det optagne kreditforeningslån til finansiering af altaner, idet han bemærkede, at bestyrelsen efter hans opfattelse ved låneoptagelsen havde handlet inden for den bemyndigelse, som var givet på den ordinære generalforsamling d. 18. januar 2011, og at det kommende byggeregnskab måtte være at anse som dokumentation for de udgifter, som ville blive afholdt under altanprojektet. Formanden redegjorde for bestyrelsens budget for det aftalte projekt, der indeholdt samlede udgifter for 4,592 mio. kr., hvorfor der var optaget et tilsvarende lån. Nr. 41, 3. tv. oplyste, at bestyrelsen ville forny de foreliggende tilbud på flytning af radiatorer, idet det blev oplyst, at flytning af radiatorer var indeholdt i projektet, mens udgiften til evt. samtidig udskiftning af radiator ville blive afholdt af den enkelte andelshaver. Nr. 26, 3. th. oplyste, at flytning af lodrette, fælles forsyningsledninger almindeligvis varetages af andelsboligforeningen. Forslaget blev enstemmigt forkastet.

Efterfølgende udsendt forslag C:

Dirigenten ridsede kort de to foreslåede muligheder for omlægning af foreningens to fastforrentede kreditforeningslån til to variabelt forrentede lån, og forslagsstilleren uddybede denne gennemgang.

Med udgangspunkt i forskellen på fastforrentede og variabelt forrentede kreditforeningslån debatterede generalforsamlingen indgående de to stillede forslag om låneomlægning, og der blev forelagt argumenter både for at beholde foreningens nuværende belåning og for at omlægge

som foreslået. Efter afstemning blev forslaget indstilling A vedtaget med 23 stemmer for, syv imod og to blanke, mens forslaget indstilling B blev vedtaget med 24 stemmer for, fem imod og en blank.

Bestyrelsen blev således

A. bemyndiget til at opsig foreningens 5 %-lån med en restgæld på ca. 4,6 mio. kr. pr. 31. december 2011 og etablere et nyt F1 rentetilpasningslån med en restgæld, der er 800.000,- kr. mindre, finansieret ved det allerede aftalte salg af lejelejligheden beliggende nr. 24, 1. th., og med ydelse svarende til det lån der indfries, heri indregnet omkostningerne ved omlægningen, og

B. bemyndiget til at opsig foreningens 4 %-lån med en restgæld på ca. 15,4 mio. kr. hurtigst muligt og etablere et nyt F10 rentetilpasningslån med en restgæld svarende til det indfrie lån og med ydelse svarende til det lån der indfries, heri indregnet omkostningerne ved omlægningen.

Ad 7. Valg af bestyrelse

Den siddende bestyrelse var villig til genvalg, hvis yderligere to medlemmer ville melde sig til bestyrelsesarbejdet. Helle Christoffersen og Mia Attle stillede op som bestyrelsesmedlemmer, og blev valgt.

Bestyrelsen bestod herefter af:

Nanna L. Theut	Vennemindevej 24, 4. tv.
Mathias W. Poulsen	Tåsingegade 41, 3. th.
Hanne Thomassen	Vennemindevej 22, 3. th.
Helle Christoffersen	Vennemindevej 22, 3. tv.
Mia Attle	Vennemindevej 22, st. th.

Jannik Blumensaadt, nr. 41, 3. tv. og Brian Pedersen, Tåsingegade 41, 4. tv. blev valgt som hhv. 1. og 2. suppleant. Alle valg gælder for et år.

Ad 8 Eventuelt valg af administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt.

Ad.9 Valg af revisor

DataRevision FRR blev nyvalgt som foreningens revisor.

Ad 10 Eventuelt

a. Nr. 41, 3. tv. ville efter tilkendegivelse af interesse herfor arbejde videre med muligheden for at indrette et fælles værksted.

b. Bestyrelsen ville på foranledning af nr. 26, st. th. sørge for justering eller andet, således at bagdøre ville lukke bedre, og samtidig opsætte opslag om, at det var nødvendigt at sørge for, at bagdøre holdes lukket.

c. Nr. 20, 1. th. oplyste, at der ofte lå reklamer på gulvet i opgang 20. Bestyrelsen ville lave opslag herom.

Da der ikke var yderligere punkter til eventuelt eller yderligere punkter på dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21.20.

Dato: 31.10.11



Dirigent, advokat N. Bjørn Pedersen



Referent, Ole B. Nielsen



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

MIA ATTLE

HELLE CHRISTOFFERSEN