



År 2012, mandag den 8. oktober kl. 19.00 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 uændret andelskrone, 14.763,- kr. pr. m² (49,21).
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse. Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift.
6. Forslag. Bestyrelsen stiller tre forslag:
 - a.

Foreningens to sidste boliglejere har opsagt og er fraflyttet deres boliger. Begge boliger er 4-værelses lejligheder beliggende på Vennemindevej.

For at undgå at udløse, at foreningen skal betale ejendomsavanceskat, jf. årsrapportens note 23, og i overensstemmelse med vedtægternes § 3, stk. 3, ønsker bestyrelsen generalforsamlingens bemyndigelse til at købe en af foreningens 2-værelses andelslejligheder og udleje denne og samtidig sælge de to ledige 4-værelses lejligheder. Køb af den 2-værelses lejlighed sker med udgangspunkt i en uvildig vurdering af to af hinanden uafhængige og anerkendte ejendomsmæglere. Salg af de to 4-værelses lejligheder sker hurtigst og bedst muligt. Salg af den sidste af de 4-værelses lejligheder sker ikke før der er sket køb af en 2-værelses lejlighed.

Bestyrelsen har indhentet forhåndsgodkendelse fra skattemyndighederne, således at der ikke udløses betaling af ejendomsavanceskat ved køb og salg som foreslået.

b.

Forslag vedrørende undtagelsesvis tilladelse til 3-årig fremleje.

Der er kun en andelshaver, der har vist interesse for at sælge sin 2-værelses lejlighed, mod at købe en af de 4-værelses lejligheder, beliggende 26, 4. th., jf. forslag a og bestyrelsens tidligere tilbud til andelshaverne herom.

Denne andelshaver er samtidig blevet udstationeret for en tre års periode. Derfor beder andelshaveren om lov til at fremleje andelen 26, 4. th. for en tre års periode ved køb.

Bestyrelsen mener, at det er nødvendigt med en afstemning om, hvor vidt andelsforeningen undtagelsesvist vil tillade en tre-årig fremleje, så det er muligt for andelshaveren at overtage 26, 4. th.

Begrundelse/historik

Det er normalt ikke tilladt at fremleje sin andel i tre år. Dog er der i dette særlige tilfælde flere gode argumenter for at gøre en undtagelse, uden at den skal danne præcedens i øvrigt.

Det er i foreningens økonomiske interesse at overtage en to-værelses lejlighed til udlejning, da foreningen på den måde undgår at betale skat af de salg, der har været i forbindelse med, at de gamle lejelejligheder er blevet solgt fra til andel.



Da der kun er en andelshaver med en 2-værelses lejlighed, der har vist interesse, er der kun en mulighed for at gøre ovenstående. Den mulighed indebærer, at generalforsamlingen tillader en undtagelsesvis tre-årig fremleje af et helt lejemål.

c.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til, indtil næste ordinære generalforsamling, ekstraordinært at nedbringe foreningens kreditforeningsgæld med nettoprovenuet fra salg af de to 4-værelses lejligheder og køb af en 2-værelses lejlighed som foreslået i forslag a, samt yderligere op til 1,1 mio. kr. af foreningens likvide midler.

7. Valg af bestyrelse. Bestyrelsesmedlemmerne Nanna Theut, Hanne Thomassen, Mathias Weismann Poulsen, Helle Christoffersen og Mia Attle er villige til genvalg.

8. Eventuelt valg af administrator.

9. Valg af revisor.

10. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 25 andelshavere, heraf 8 ved fuldmagt, af i alt 56 andelshavere. Herudover deltog registreret revisor Per Larsen, fra DataRevision, advokat N. Bjørn Pedersen og ejendomsadministrator Ole B. Nielsen, begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Næstformand 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 2011-2012:

Der var pænt fremmøde til den fælles arbejdsdag, hvor der blev ryddet op på lofterne, gjort rent og malet. Arbejdsdagen lå som sædvanligt den anden lørdag i maj måned.

Der havde været en del salg i årets løb. Andelshaverne solgte ofte tæt på den maksimale andelsværdi. De sidste to lejere i nr. 22, 1. tv. og 26, 4. th. havde opsagt deres lejeaftaler. Lejlighederne skulle begge istandsættes. Bestyrelsen havde i denne forbindelse stillet forslag til behandling senere på dagsordenen.



Der var opsat altaner til mere end halvdelen af lejlighederne. Efter opsætning var der afholdt afleveringsforretning og udført mangelfhjælpning. Byggeregnskabet forventedes at ville vise et mindre forbrug end forventet.

Gårdlaugets husorden fra 1987 trængte til opdatering. Det påtænkes i denne forbindelse også at lave bestemmelser for brugen af altaner, således at brugen ikke ville genere andre beboere.

Ole Dyhr blev takket for sin indsats i foreningens økonomiudvalg i det forløbne år.

Alle hoveddørene til gaden var blevet udskiftet, og der var tegnet serviceabonnement, hvorefter dørene to gange årligt ville blive justeret og smurt.

Der havde været flere cykeltyverier fra foreningens egen cykelkælder, uden tegn på indbrud. Alle beboere blev opfordret til at sørge for, at opgangs- og kælderdøre blev holdt lukket. Bestyrelsen havde overvejet at lade generalforsamlingen behandle et forslag om videoovervågning i cykelkælderen for at undgå flere cykeltyverier.

Der blev opfordret til, at man efter brug af fællesarealerne i kælderen eller andre steder sørgede for oprydning.

Beboere med altan blev opfordret til at være opmærksomme på, om regnvand fra altanen løber mod ydermuren, hvilket var konstateret i et enkelt tilfælde. Bestyrelsen skal orienteres herom.

Nanna Theut ønskede ikke at fortsætte i bestyrelsen, og Jannik Blumensaadt ønskede at stille op som nyt bestyrelsesmedlem.

Nr. 20, 4. tv. fik oplyst, at altanprojektet var forløbet tilfredsstillende med kun enkelte problemer undervejs, nr. 26, 2. tv. foreslog den kommende bestyrelse at overveje en omstilling af samtlige systemlåse for at mindske risikoen for indbrud, nr. 26, 3. th. gjorde opmærksom på, at beboere fra andre ejendomme i den fælles gård også benyttede foreningens cykelkælder og fik oplyst, at der ville blive udarbejdet byggeregnskab for altanprojektet, når de sidste arbejder var blevet udført, og at det forventedes at regulere altanboligafgiften i forhold til det forventede mindreforbrug.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning som den var forelagt.

Ad 3. Gårdlaugsrepræsentantens beretning

Jannik Blumensaadt, nr. 41, 3. tv. var foreningens repræsentant i gårdlauget. Der havde været større aktivitet i gårdlauget end tidligere. Der var etableret nyt faldunderlag, udskiftet tagreuder på skurene og der ville blive udbedret lunger. Gyngen trængte til reparation eller udskiftning, og den nedtagne hæk ville blive erstattet af en blomsterkasse. Der var ved at blive udarbejdet et nyt og tidssvarende ordensreglement for hele gården. Gårdlaugsrepræsentanten ville fortsat gerne tage imod nye ideer fra beboerne.



På forespørgsel fra nr. 26, 2. tv. blev det oplyst, at laugene ikke kendte til kommunale planer for forbedring af gården.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning, som den var forelagt.

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

Revisor Per Larsen gennemgik detaljeret årsrapporten for 2011/2012, der udviste et overskud før afdrag på prioritetsgæld på 460.991,- kr.

Årsrapporten var opstillet efter Erhvervs- og Selskabsstyrelsens vejledning for opstilling af andelsboligforeningsregnskaber. Ejendommen var optaget til seneste offentlige vurdering med 101 mio. kr., og egenkapitalen udgjorde ca. 87,3 mio. kr., heri indregnet hensættelser på i alt ca. 6,3 mio. kr. Prioritetsgælden udgjorde størstedelen af de samlede gældsforpligtelser.

Revisor oplyste på forespørgsel fra nr. 26, 3. th., at der ikke skulle betales skat i 2011/2012, fordi der var fremført et skattemæssigt underskud fra tidligere år.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt og andelskronen blev fastsat til 14.763,- kr. pr. m², 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 2012/2013, der viste indtægter for 2.344.000 kr., heri indeholdt altanboligafgift med 309.000,- kr. Der var ikke budgetteret med lejeindtægt fra boliglejere, mens der forventedes ordinært afdrag på prioritetsgælden med 658.000,- kr. Udgifterne var på samme niveau, og budgettet balancerede med 0. Boligafgiften var foreslået uændret i forhold til det gældende niveau.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad. 6. Forslag

A.

Dirigenten gennemgik forslaget til bemyndigelse af bestyrelsen til at købe en 2-værelses andelslejlighed til udlejning og samtidigt salg af de to ledige 4-værelses lejligheder.

Nr. 26, 2. tv. fik oplyst, at man ved denne løsning ville binde færrest midler i forbindelse med fortsat udlejning, nr. 20, 4. tv. at krævet vådrumssikring sker i forbindelse med alle handler og at lejeindtægt fra erhvervsmæssig udlejning skal bevares for at undgå såkaldt ophørsbeskatning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

B.

Dirigenten gennemgik forslaget om undtagelsesvis at tillade 3-årig fremleje. Bestyrelsen ønskede



generalforsamlingens behandling af forslaget for at markere, at man generelt kun tillader fremleje i op til 2 år, og kun med generalforsamlingens godkendelse ville tillade 3-årig fremleje. Bestyrelsen oplyste også, at kun en andelshaver efter forespørgsel blandt alle andelshavere i 2-værelses lejligheder var interesseret i at købe den ledige lejlighed i nr. 26, 4. th., og denne andelshaver var samtidigt blevet udstationeret for en 3-årig periode. Efter bestyrelsens oplysning om, at alle installationer i nr. 26, 4. th. ville blive lovliggjort inden fremleje, blev forslaget enstemmigt vedtaget.

C.

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag om ekstraordinær nedbringelse af foreningens kreditforeningsskuld. Nr. 26, 3. th. oplyste på forespørgsel fra nr. 22, 2. tv., at nedbringelse af restgælden sker mere fordelagtigt i forbindelse med refinansiering af foreningens F1-lån i september 2013 end ved opkøb af obligationer. Forslaget blev enstemmigt vedtaget, hvorved bestyrelsen bemyndigedes til indtil næste ordinære generalforsamling ekstraordinært at nedbringe foreningens kreditforeningsskuld med nettoprovenuet fra salg af de to 4-værelses lejligheder og køb af en 2-værelses lejlighed som vedtaget i forslag A, samt yderligere op til 1,1 mio. kr. af foreningens likvide midler.

Ad 7. Valg af bestyrelse

Den siddende bestyrelse bortset fra Nanna Theut var villig til genvalg, og Jannik Blumensaadt kandiderede også til bestyrelsen. Der var ikke yderligere kandidater, og alle blev valgt.

Bestyrelsen bestod herefter af:

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	Tåsingegade 41, 3. tv.

Brian Pedersen, Tåsingegade 41, 4. blev valgt som 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 genvalgt som foreningens revisor.

Ad 10 Eventuelt

- a. Nr. 26, 4. tv. var glad for sin altan. CEJ ville sørge for tilbagemelding til beboeren vedr. mangelforfjælpning.
- b. Nr. 20, 2. tv. fik oplyst, at foreningen ikke havde været kontaktet af kommunen i forbindelse



med omlægning af p-pladser på Vennemindevej.

c. Nr. 26, 2. tv. fik oplyst, at varmtvandsbeholderen var blevet rensset, og oplyste at have haft mange urenheder i vandet.

d. Bestyrelsen ville undersøge, om der er en løsning på mange beboeres periodevise lave vandtryk.

e. Nr. 20, 1. th. manglede tryk på det kolde vand.

f. Loftsvinduerne burde kun åbnes på klem for at forhindre besøg af duer. Der var monteret net til at trække for vinduerne.

g. Låseomstilling kunne overvejes efter flere cykeltyverier.

h. Nr. 20, 2. tv. oplyste, at opgangsdøren i nr. 20 trængte til justering.

i. Nr. 26, 2. tv. oplyste, at flere hoveddøre i opgang 26 trængte til smøring og justering.


j. Firmaet "Forbrugerkontakt", der omdeler reklamer m.m., kunne anvende et system med elektroniske dørlåse.

Da der ikke var yderligere punkter til eventuelt eller yderligere punkter på dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.45.


Dato: 12. 10. 2012



Dirigent, advokat N. Bjørn Pedersen



Referent, Ole B. Nielsen



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

