



År 2013, onsdag den 9. oktober kl. 19.00 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 at forhøje andelskronen fra 14.763 kr. pr. m² til 15.434,51 kr. pr. m².
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift. Antennebidraget forhøjes 1. november 2013 med 14,68 kr. pr. måned til i alt 121,71 kr. for at dække foreningens betaling for grundpakken til YouSee.
6. Forslag.
Bestyrelsen foreslår at anvende 1½ mio. kr. af foreningens opsamlede midler til udskiftning af hoveddørene i alle lejlighederne. Forslaget omfatter udskiftning af dørene på både fortrappen og bagtrappen.
7. Bestyrelsesmedlemmerne Hanne Thomassen, Mathias Weismann Poulsen, Helle Christoffersen, Mia Attle og Jannik Blumensaadt er villige til genvalg.
8. Eventuelt valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 30 andelshavere, heraf 6 ved fuldmagt, af i alt 57 andelshavere. Herudover deltog registreret revisor Per Larsen, fra DataRevision, advokat N. Bjørn Pedersen og ejendomsadministrator Ole B. Nielsen, begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Helle Christoffersen 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

Helle Christoffersen aflagde på formanden, Mathias Weissmann Poulsens vegne bestyrelsens beretning for 2012-2013:



Byggeregnskabet efter opsætning af altaner viste, at udgiften til opsætning blevet var mindre end budgetteret. Andelshavere i boliger med altan skal selv sørge for at oliere træværket på altanen og være opmærksom på brandfare ved brug af åben ild og tobaksrygning.

Foreningen havde i årets løb købt en 2-værelses andelsbolig og lejet den ud og samtidig solgt de sidste to lejeboliger. Skattemyndighederne havde godkendt, at foreningen kunne undgå betaling af ejendomsavanceskat ved at benytte sig af denne fremgangsmåde.

Foreningens opsamlede overskud var blevet brugt til nedbringelse af kreditforeningsskølden pr. 1. oktober 2013 med 1½ mio. kr. Herudover var der reserveret et tilsvarende beløb til vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Bestyrelsen havde fået udarbejdet en 10-årig vedligeholdelsesplan. Planen viste årlige udgifter på i gennemsnit ca. 300.000 kr. Bestyrelsen ville arbejde videre med planen. Når den er færdig, bliver den lagt på foreningens hjemmeside.

Arbejdsdagen var forløbet godt. Der var brugt meget tid på oprydning. Bestyrelsen opfordrede til at lade være med at stille affald på fællesarealerne.

Legepladsen i gården var efter en langvarig indsats blevet fornyet. Pladsen var blevet indrettet efter de nyeste sikkerhedsforskrifter.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad 3. Gårdlaugsrepræsentantens beretning

Mia Attle, nr. 22, st. th. var foreningens repræsentant i gårdlauget. Lauget havde primært arbejdet med muligheden for at etablere skraldesug fælles for alle fem ejendomme i gården. Arbejdet var ikke afsluttet og ville fortsætte den kommende tid. På forespørgsel fra nr. 26, 3. th. blev det oplyst, at der nu bliver sorteret affald i flere fraktioner end tidligere. Nr. 26, 3. th. oplyste, at der tidligere havde været lavet undersøgelse af muligheden for at etablere skraldesug.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

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

Revisor Per Larsen gennemgik detaljeret årsrapporten for 2012/2013, der udviste et overskud før afdrag på prioritetsgæld på 907.135 kr.

Ejendommen var optaget til seneste offentlige vurdering med 105 mio. kr.. Vurderingen var forhøjet efter afslutning af altanprojektet, der viste udgifter på lidt mere end 4 mio. kr. Det fremgik også, at der var solgt to lejeboliger og købt en andelsbolig, der efterfølgende var udlejet til markedspris. Andelsværdien var specificeret pr. lejlighed i årsrapportens note 24. Egenkapitalen udgjorde



ca. 89,6 mio. kr., heri indregnet hensættelser på 2,5 mio. kr. Prioritetsgælden udgjorde størstedelen af de samlede gældsforpligtelser.

Revisor oplyste på forespørgsel fra nr. 41, 4., at den fremtidige procedure for fastsættelse af de offentlige vurderinger ikke var kendt, og at en valuarvurdering kan erstatte den offentlige vurdering. Over for nr. 22, 1. th. beskrev revisor årsrapporten som overordentlig positiv, og oplyste til nr. 26, 4. tv., at nøgletallene i note 23 kan bruges til sammenligning med andre andelsboligforeningers regnskaber.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt og andelskronen blev fastsat til 15.434,51 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 2013/2014, der viste indtægter for 2.424.000 kr. Der var budgetteret med uændret boligafgift. Renten på foreningens F1-lån var låst fast fra den 1. oktober 2013 på uændret niveau. Der forventedes ordinært afdrag på prioritetsgælden med 627.000 kr. Der var budgetteret med udgifter til løbende vedligeholdelse på 488.000 kr., og med udgifter til planlagt vedligeholdelse, udskiftning af døre, på 1½ mio. kr. Budgettet viste et underskud på 873.000 kr., der var planlagt afholdt af foreningens kapital.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad. 6. Forslag

Bestyrelsens forslag om at udskifte dørene på både fortrappen og bagtrappen var suppleret med et tilbud fra Prolock, der var udsendt til medlemmerne inden generalforsamlingen. Samtidig var udsendt forslag til vedtægtsændringer fra Ole Dyhr, nr. 26, 3. th.

A.

Bestyrelsens forslag om at udskifte dørene på fortrappen og bagtrappen blev gennemgået af Jan-nik Blumensaadt og en repræsentant fra Prolock, som var det firma, bestyrelsen anbefalede til at løse opgaven. Der forventedes nu samlede udgifter på 1,7 mio. kr., som bestyrelsen foreslog at finansiere af foreningens kapital og driftsbudgettet for det indeværende år.

Nr. 18, 1. th. fik oplyst, at det med nye døre ikke ville være nødvendigt at smække med døren for at lukke den.

Nr. 20, 4. tv. og nr. 26, 3. th. fik oplyst, at der kun monteres ringetryk af mekanisk type på bagtrappedøren, at de tilbudte døre er i DB30-standard, og at de er brandtestet til 45 minutter.

Nr. 26, 3. th. fik oplyst, at der bliver monteret dørgreb på begge sider af døren i enkel messingudførelse.

Nr. 24, 4. tv. bemærkede, at forslaget vil betyde bedre lydisolering, bedre varmeisolering og bedre tyverisikring, uden at boligafgiften bliver forhøjet.



Nr. 20, 2. tv. ønskede også ringetryk på fortrappedøren.

Nr. 41, 4. fik oplyst, at opgangsdørene justeres af foreningens faste låsesmed. Hvis der er behov for ekstra justering, kan beboerne skrive til bestyrelsen på adressen formand@vennemindevej.dk.

Nr. 22, 3. tv. oplyste, at hun foretrak de foreslåede døre på grund af udseendet.

Nr. 22, 1. th. fik oplyst, at budgettet på nu 1,7 mio. kr. var rummeligt.

Nr. 26, 4. tv. fik oplyst, at bestyrelsen vil overveje retningslinjer for opsætning af navneskilte.

Nr. 24, 4. tv. fik oplyst, at den enkelte beboer kan tilkøbe en ny postkassecylinder, så man kan nøjes med en nøgle til døre og postkasse.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt, at bestyrelsen som foreslået udskifter samtlige døre på fortrapper og bagtrapper inden for en budgetramme på 1,7 mio. kr. Udgifter, der overstiger 1,5 mio. kr., afholdes over driftsbudgettet i indeværende år. Arbejdet forventes påbegyndt i begyndelsen af 2014.

B.

Ole Dyhr, nr. 26, 3. th., motiverede sine forslag til vedtægtsændringer enkeltvis.

1. Forslaget om at lade første afsnit i vedtægtens § 3, stk. 3 "Andelsboligforeningen kan alene udleje en til andelsboligforeningen tilhørende lejlighed, såfremt det viser sig umuligt at sælge andelen til en ny andelshaver" udgå, blev vedtaget enstemmigt.
2. Forslaget om at ændre formuleringen af vedtægtens § 6, stk. 1 til "Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal. Fordelingstallet opgøres som den til andelen hørende boligs areals andel af summen af alle foreningens andelsboligers areal. Altaner medregnes ikke i fordelingstallet." blev vedtaget enstemmigt.
3. Forslaget om at ændre formuleringen af vedtægtens § 6, stk. 2 til "Andelsværdien beregnes som den til andelen hørende boligs areal multipliceret med andelsværdien pr. m² jf. seneste årsrapport." blev enstemmigt vedtaget.
4. Forslaget om at ændre formuleringen af vedtægtens § 6, stk. 3 til "Øvrige lokaler og altaner har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal." blev enstemmigt vedtaget.
5. Forslaget om at vedtægtens § 8, stk. 2, 3 og 4 udgå, blev enstemmigt vedtaget.
6. Forslaget om i vedtægtens § 8, stk. 1 at lade ordet "moderniseringstillæg" erstatte med ordet "altantillæg" blev enstemmigt vedtaget.
7. Forslaget om at ændre vedtægtens § 8, stk. 5 til § 8, stk. 2 og formulere det som "Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den sidste hverdag i den foregående måned, jf. § 23" blev grundigt debatteret. Det blev oplyst, at forslaget ville betyde et mindre likviditetsbehov end med den nugældende bestemmelse. Enkelte mente, at den nugældende bestemmelse var at foretrække. Efter afstemning blev forslaget enstemmigt vedtaget.
8. Forslaget om at tilføje et nyt stk. 3 i vedtægtens § 8 med ordlyden "Andele med altan betaler et tillæg til boligafgiften. Tillægget er beregnet på baggrund af altanens areal ved etableringen, og ændres eller bortfalder ikke over tid." blev enstemmigt vedtaget.
9. Forslaget om at tilføje et nyt stk. 3 i vedtægtens § 9 med ordlyden "Vedligeholdelse af altaner påhviler foreningen." blev enstemmigt vedtaget.

10. Forslaget om at lade vedtægtens bestemmelse om ekstern venteliste i § 13, stk. 3, litra 2 udgå blev enstemmigt vedtaget.
11. Efter debat om forslaget om en ændret formulering af første afsnit i vedtægtens § 13, stk. 3 trak forslagsstilleren forslaget. Vedtægtens § 13, stk. 3, første afsnit og litra 1, forbliver derfor uændret.
12. Forslaget om at lade vedtægtens § 14, stk. 2 udgå, og samtidig ændre stk. 3 og stk. 4 i samme paragraf til stk. 2 og stk. 3 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 7. Valg af bestyrelse

Den siddende bestyrelse og suppleanten var villig til genvalg. Der var ikke yderligere kandidater, og alle blev valgt.

Bestyrelsen bestod herefter af:

Mathias W. Poulsen	Vennemindevej 26, 4. 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.

Suppleant:

Brian Pedersen, Tåsingegade 41, 4.
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. 24, 4. tv. oplyste, at tagrender med bagfald bør repareres.
- b. Nr. 26, 4. tv. gjorde opmærksom på, at vandtrykket er lavt. Bestyrelsen oplyste, at der ville blive set på forholdet.
- c. Nr. 24, 4. tv. spurgte bestyrelsen om antallet af fremlejere. Bestyrelsen havde en oversigt over de andelshavere, som havde tilladelse til fremleje.
- d. Nr. 26, 4. tv. foreslog, at arbejdsdagen lægges i weekender, hvor der ikke er helligdage i forbindelse med weekenden.
- e. Nr. 41, st. th. ønskede, at gårdlauget ville drøfte reglerne for husdyr i gården.
- f. Nr. 41, 4. oplyste, at den nye gynges i gården nu er færdigopsat og meget sikker.
- g. Flere gav udtryk for forskellige holdninger til gårdlaugets regler for husdyr i gården. Der var



overvejende flertal for ikke at tillade hunde i gården.


- h. Bestyrelsen havde hidtil ikke vurderet de forslag, som var stillet fra klimakvarteret (www.klimakvarter.dk), som attraktive for foreningen. Bestyrelsen ville fortsat holde kontakt til klimakvarteret.

Da der ikke var yderligere punkter til eventuelt eller yderligere punkter på dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.45.



Dato: 24. OKTOBER 2013



Dirigent, advokat N. Bjørn Pedersen



Referent, Ole B. Nielsen

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

