



## A/B Vennemindevej 18 m.fl.

### Referat af ordinær generalforsamling 2014

Tirsdag den 7. oktober 2014 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B Vennemindevej 18 m.fl. i "vintercykelkælderen", der ligger under Vennemindevej 26, 21000 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 15.434,51 kr. pr. m<sup>2</sup> til 15.521,87 kr. pr. m<sup>2</sup>.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift. Antennebidraget forhøjes 1. november 2014 med 21,73 kr. pr. måned til i alt 143,44 kr. for at dække foreningens betaling for grundpakken til YouSee.
6. Forslag.
  - a) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 14 således:  
Følgende indsættes som § 14 stk. 2: "*Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling.*"  
Nuværende § 14 stk. 2 ændres til § 14 stk. 3, og ligeledes ændres nuværende § 14 stk. 3 til § 14 stk. 4.
  - b) Bestyrelsen stiller forslag om at følgende indsættes i foreningens husorden:  
"**Rygning** - Det er ikke tilladt at ryge på de indendørs fællesarealer. Uden for må kun ryges, hvis det ikke er til gene for andre. Skodderne må ikke henkastes."
  - c) Forslag fra Ole Dyhr, Vennemindevej 26, 3. th., om indhentelse af valuarvurdering på ejendommen.
  - d) Forslag fra Pernille Hellmuth, Vennemindevej 24, 2. th., om ny forbedret nedgang til cykelkælder.
7. Valg af bestyrelse.  
Bestyrelsesmedlemmerne Hanne Thomassen, Mathias Weismann Poulsen, Helle Christoffersen, Mia Attle og Jannik Blumensaadt er på valg.

8. Eventuelt valg af administrator.

9. Valg af revisor.

10. Eventuelt.

Hanne Thomasson bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen og til registreret revisor Per Larsen, fra DataRevision, advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen og administrator Christina Illum, begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

### **Ad 1 Valg af dirigent og referent**

Bestyrelsen foreslog advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen som dirigent og Christina Illum som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig for så vidt angik punkterne på dagsordenen jf. vedtægternes § 24, idet 36 ud af 57 andelshavere var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt.

### **Ad 2 Bestyrelsens beretning**

Hanne Thomasson aflagde på formanden, Mathias Weissmann Poulsens vegne bestyrelsens beretning for 2013-2014, der er vedhæftet referatet.

Da der ikke var spørgsmål til beretningen, blev den taget til efterretning.

### **Ad 3 Gårdlaugsrepræsentantens beretning**

Mia Attle, Vennemindevej 22, st. th., er foreningens repræsentant i gårdlauget – og formand herfor. Lauget har primært arbejdet med vedligeholdelse af gårdens legepladser. Derudover arbejdes der fortsat på skraldeproblemerne i gården, og derfor kan containerne blive flyttet lidt rundt den nærmeste tid, ingen vil dog blive fjernet.

Nr. 41, st. th., oplyste at gården ofte fremstår rodet med legetøj mv., dette var flere andelshavere enige i. Mia Attle oplyste, at der vil blive arbejdet på en mulig opbevaringsboks hertil, men opfordrede alle til at rydde op efter sig selv. Ligeledes bedes børnefamilier der efterlader legetøj i gården, være opmærksomme på når dette ikke virker, og sørge for bortanskaffelse heraf.

Borde og bænke vil blive sat væk for vinteren sidste lørdag i oktober mellem 10 – 12, alle der har mulighed for at give en hånd med, er velkomne.



Nr. 24, 4. tv., gjorde opmærksom på, at det generelt er et problem at folk smider deres cigaret-skodder i gården. Der blev endnu en gang opfordret til, at rydde op efter sig selv. Ligeledes gælder det for efterladenskaber efter hunde mv.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

#### **Ad 4 Årsrapport for 2013/2014**

Revisor Per Larsen gennemgik årsrapporten for 2013/2014, der viste et underskud på 590.171 kr. Dette var betydeligt lavere end budgetteret, primært på grund af mindre udgifter til reparation og vedligeholdelse end budgetteret.

Foreningens indtægter stemte i det store hele overens med de budgetterede.

Foreningen benytter den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2013 på 105.000.000 kr. som grundlag for værdifastsættelse af ejendommen. Hertil oplyste revisor, at der først forventes en ny offentlig ejendomsvurdering i 2016 eller 2017.

Foreningens egenkapital udgør 89.059.421 kr., hvoraf der er hensat 500.000 kr. til fremtidige vedligeholdelsesopgaver på ejendommen og 500.000 kr. til en eventuelt faldende andelskrone. Dette medførte, at andelskronen kunne fastsættes til 15.521,87 kr., hvilket er en lille stigning sammenlignet med sidste års andelskrone.

Dirigenten satte herefter årsrapporten til afstemning og konstaterede, at denne blev enstemmigt godkendt med en andelskrone på 15.521,87 kr. pr. m<sup>2</sup>, der er gældende frem til næste generalforsamling.

#### **Ad 5 Budget 2014/2015**

Revisor Per Larsen gennemgik budgettet for 2014/2015, hvortil bestyrelsen havde stillet forslag om en uændret boligafgift.

Foreningen budgetterer med indtægter på 2.464.000 kr., driftsudgifter på 1.316.000 kr., selskabsskat på 5.000 kr. og afdrag på prioritetsgælden samt renter på 1.143.000 kr.. Dette giver i alt et nulbudget.

Bestyrelsen har budgetteret med 260.000 kr. til løbende vedligeholdelse og 250.000 kr. til planlagt vedligeholdelse. Den planlagte vedligeholdelse fastsættes efter foreningens vedligeholdelsesplan, og forventes i 2014/2015 at gå til maling af opgange samt døre.

Som noget nyt skal der budgetteres med en udgift til SKAT, da foreningen har overskud på lejligheden der udlejes. Revisor gjorde her opmærksom på, at der er fratrukket lejers andel af sidste års underskud.

Dirigenten satte herefter budgettet med den uændrede boligafgift til afstemning og konstaterede, at dette blev enstemmigt godkendt.

## Ad 6 Forslag

### a) Ændring af vedtægternes § 14

Dirigenten præsenterede forslaget, som bestyrelsen havde stillet i samarbejde med revisor. Dette er en passus som ABF anbefaler bør stå i vedtægterne.

Jf. vedtægternes § 24, stk. 9 kræver vedtagelse af vedtægtsændringer fremmøde på mindst 29 andelshavere, Heraf skal mindst halvdelen af de fremmødte stemme for – det vil sige 15 andelshavere. Der var på generalforsamlingen repræsenteret 36 andelshavere.

Nr. 26, 2. tv., spurgte til hvad der har været gjort tidligere og hvilken betydning forslaget vil have for forslag 6.c – hertil oplyste dirigenten, at det er denne metode der har været anvendt i praksis men, at det blot aldrig er blevet skrevet i vedtægterne. Forslaget vil ingen betydning have på forslag 6.c.

Forslaget blev enstemmigt godkendt, og er gældende fra denne generalforsamling.

### b) Husordensændring, rygning

Bestyrelsen præsenterede kort forslaget, og gjorde opmærksom på at rygning er et problem i flere opgange.

Forbuddet vil udelukkende gælde de indendørs fællesarealer, rygning i gården, på altanen mv. vil derfor fortsat være tilladt.

Ønsket med dette afsnit i husordenen, er at gøre folk opmærksomme på dette forbud og hermed have mulighed for opsætning af skilte i kælderen med rygning forbudt. Hvis husordenen overtrædes, vil der være mulighed for konsekvenser heraf.

Flere andelshavere mente formuleringen: *"Udenfor må der kun ryges, hvis det ikke er til gene for andre"* skulle slettes, da denne kan have individuel betydning.

Forslaget blev sat til afstemning med følgende ordlyd: **"Rygning – Det er ikke tilladt at ryge på de indendørs fællesarealer. Skodder må ikke henkastes på foreningens fællesarealer."**

Forslaget blev enstemmigt godkendt – en stemte blankt.

### c) Indhentelse af valuarvurdering

Ole Dyhr, nr. 26, 3. th., motiverede kort sit forslag – her oplyste han, at foreningen tidligere har anvendt valuarvurdering, omkring 2007, og han derfor ikke ser en problematik i



at skifte metode, nu imens SKAT ikke kan komme med en ny offentlig ejendomsvurdering.

Det blev enstemmigt vedtaget, at bestyrelsen sørger for indhentning af en valuarvurdering.

Det blev endvidere vedtaget, at de ville blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslag til ændret andelskrone vil blive forelagt, hvis vurderingen er 5.000.000 kr. højere end den nuværende offentlige vurdering.

#### **d) Ny forbedret nedgang til cykelkælder**

Dirigenten præsenterede kort forslaget.

Der blev oplyst, at ejendommens fortov ikke er bredt nok, til at der kan anvendes samme metode som på naboejendommen. Derfor er der for ca. 4 år siden, allerede foretaget en renovering af nedgangen til cykelkælderen, med de muligheder man har.

Flere andelshavere gjorde opmærksom på, at denne problematik er en økonomisk tung post – og en teknisk stor udfordring.

Skraldevogne for hele gårdlauget kører igennem foreningens port – årsagen hertil, er at porten er fælles.

Ved kontakt til Jannik Blumensaadt vil man kunne købe en nøgle til porten i nr. 8 – dette vil også blive oplyst på foreningens hjemmeside.

Det blev vedtaget at nedsætte en arbejdsgruppe med Pernille Hellmuth som repræsentant, alle der har idéer til løsning af problematikken er velkomne til at tage kontakt til hende.

Bestyrelsen oplyste afslutningsvis, at de arbejder på en mulighed for cykelstativer på facaden. Her vil der både blive taget højde for sikkerhed imod tyveri og æstetik. Da udgiften forventes ikke at kunne indeholdes i budgettet, vil dette ikke blive vedtaget på en generalforsamling, men blot være en opgave for bestyrelsen.

#### **Ad 7 Valg af medlemmer til bestyrelsen**

På valg til bestyrelsen var formand Mathias W. Poulsen, bestyrelsesmedlemmerne Hanne Thomassen, Helle Christoffersen, Mia Attle og Jannik Blumensaadt, der alle blev genvalgt.

*Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:*

Mathias W. Poulsen	Vennemindevej 26, 4. th. (på valg i 2015)
Hanne Thomassen	Vennemindevej 22, 3. th. (på valg i 2015)
Helle Christoffersen	Vennemindevej 22, 3. tv. (på valg i 2015)
Mia Attle	Vennemindevej 22, st. th. (på valg i 2015)
Jannik Blumensaadt	Tåsingegade 41, 3. tv. (på valg i 2015)



Som suppleanter blev valgt Melanie Støvring, Vennemindevej 20, 3. tv. og Lea Skou, Vennemindevej 41, 1. tv., for en 1-årig periode.

#### **Ad 8 Eventuelt valg af administrator**

Bestyrelsen foreslog genvalg af CEJ Ejendomsadministration A/S, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 9 Valg af revisor**

DataRevision blev enstemmigt genvalgt som revisor.

#### **Ad 10 Eventuelt**

##### **Tagreuder**

Nr. 24,4. tv., gjorde opmærksom på problematik omkring tagreuder med bagfald. Hertil oplyste bestyrelsen, at disse er blevet tjekket og forventes udbedret i den nærmeste fremtid.

##### **Altankasser**

Nr. 24, 4. tv., har netop oplevet at en af de udvendige altankasser er faldet ned. Derfor en opfordring til alle, omkring ophæng af altankasserne bør være på indersiden af altanen.

##### **Venteliste**

41, st. th., ønsker man internt i foreningen tilbydes lejligheder der sættes til salg. Hertil oplyste dirigenten, at dette vil kræve en vedtægtsændring.

##### **Opgangslus**

20, 1. th. gjorde bestyrelsen opmærksom på at det udvendige samt indvendige opgangslus ikke virker. Hertil oplyste bestyrelsen, at det udendørs snarest vil blive repareret, men det indvendige ikke er nødvendigt i øjeblikket.

##### **Døre**

Flere andelshavere gjorde opmærksom på, at det telefonnummer der er oplyst til udlevering af ekstranøgler ikke er muligt at komme i kontakt med. Bestyrelsen vil følge op herpå.

Ved gennemgang af fejl og mangler på dørene, vil ligeledes blive gennemgået skader på vægge i lejemålet.

Da der ikke var mere til dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21.25.

Dato: 16 / 10 2014

Som dirigent:



.....  
Niels-Ole Bjørn Pedersen

I bestyrelsen:

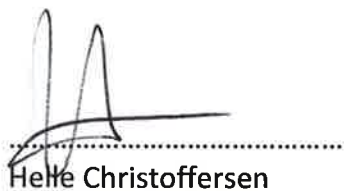
.....  
Mathias W. Poulsen



.....  
Hanne Thomassen



.....  
Mia Attle



.....  
Helle Christoffersen



.....  
Jannik Blumensaadt

## Formandens beretning

Kære andelshavere. Tak fordi I er mødt op til årets generalforsamling. Traditionen tro lægger formanden fra sit udenlands-hi ud med et par bevingede ord om året der gik – et hektisk et af slagsen. Jeg har valgt i dag at fokusere på udviklingen inden for tre overordnede emner: *ejendommen, økonomien, bestyrelsen/beboerne*:

### 1. *Ejendommen:*

Skønne forbedringer præger dette år i særdeleshed:

- Alle lejligheder fik skiftet nye døre. Stilhed, varmeregninger samt sikkerhed er nu forbedret. Prolock følger i disse uger op på steder hvor eks. låsene volder lidt problemer. Stor tak til Jannik for en helt igennem ekstraordinær indsats!
- Vores kældre, loft samt fælles hoveddøre er blevet repareret for småskader.
- Funklende duepigge er etableret til glæde for renheden af tag, altaner og gård.

Aktivitetsniveauet forventer ikke at blive meget lavere næste år. Hvis I ønsker at følge med i de store linjer så er den 10 årige vedligeholdelsesplan tilgængelig på vores hjemmesiden.

### 2. *Økonomien:*

Udviser stadig – som planlagt – pænt overskud. Som aftalt ved sidste omlægning fortsætter vi med at bruge dette på at afdrage ekstra på vores flekslån, i år blev det til 300.000. De ekstra afdrag bidrager positivt til foreningens værdi – og dermed andelskronen. Overskuddet vil i fremtiden også så vidt muligt blive brugt til at dække de ekstra omkostninger som eksekvering af vores vedligeholdelsesplan kræver.

### 3. *Bestyrelsen og beboerne:*

Mange tak for det store fremmøde ved arbejdsdagen: friske batterier i røgalarmene, pærer i lamperne, fixet have og efeu og så blev loft/kældre tømt da der endnu engang havde hobet sig affald op. Fremmødet bliver svært at slå, men vi tror at 2015 er året hvor vi endnu en gang sætter rekord i beboersammenhold.

Det er dejligt at høre fra jer alle en gang imellem, men husk venligst at bestyrelsen arbejder frivilligt. Derfor:

- Administrator er altid første kontaktpunkt, og håndværkere kan kun rekvireres herigennem
- Hold venligst en ordentlig tone – vi gør hvad vi kan
- Sig til hvis du har overskud: vi er altid på udkig efter hjælp eller nye kræfter som ønsker at bidrage til et sundt og veladministreret fællesskab. Bestyrelsesposter, gaardlaug eller nye udvalg er åbne.



Gården samt loftrum er vores fælles ansvar: Hold det pænt, dvs. hold fællesrummene tomme og ryd op når I eller jeres børn har leget i gården.

Slutteligt er der blot at sige at bestyrelsen har set frem til i aften og vi glæder os til at høre jeres tanker for året som gik samt ideer og ønsker for det kommende.

*Rigtig god generalforsamling,  
Formanden*