



A/B Vennemindevej 18 m.fl.

Referat af ordinær generalforsamling 2015

Torsdag den 22. oktober 2015 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B Vennemindevej 18 m.fl. i "vintercykelkælderen", der ligger under 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 uændret andelskrone på 16.601,78 kr. pr. m².
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift.
6. Forslag.

a) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 15:

Ny § 15, stk. 2:

"Ved salg skal der foretages syn af andelenes el- og vvs-installationer, hvilket syn skal foretages efter en af bestyrelsens anvist autoriserede e- og vvs-installatør. Installationseftersynene må maksimalt være 10 måneder gamle på tidspunktet for underskrift af overdragelsesaftalen. Herefter skal der foretages et nyt syn af andelenes el- og vvs-installationer. Honoraret til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver."

Nuværende § 15, stk. 2 bliver til stk. 3.

b) Bestyrelsen stiller forslag om, at etablere et fælles vaskeri og et toilet i gården.

Bestyrelsen beder generalforsamlingen om bemyndigelse til, at etablere et fællesvaskeri og et toilet i gården, som finansieres over foreningens drift ved etableringen. Indtægterne som følge af fællesvaskeriet vil indgå som en indtægt for foreningen, og finansiere driften af vaskeriet. Bemyndigelsen ønskes på baggrund af et budget på maksimalt 300.000 kr. Vedlagt er foreningens revideret budget for 2015/2016.

7. Valg af bestyrelse.

På valg er bestyrelsesmedlemmerne Hanne Thomassen, Mathias Weismann Poulsen, Helle Christoffersen, Mia Attle og Jannik Blumensaadt for en 1-årig periode.

På valg er også bestyrelsessuppleanterne Melanie Støvring og Lea Schøn Jager Skou for en 1-årig periode.

8. Eventuelt valg af administrator.

9. Valg af revisor.

10. Eventuelt.

Deltagende på generalforsamlingen var administrator Eliza Sejer Villadsen fra CEJ Ejendomsadministration A/S, samt registreret revisor Per Larsen fra DataRevision.

Administrator bød velkommen til generalforsamlingen, og dernæst gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog administrator Eliza Sejer Villadsen som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, lovligt afholdt, og kunne gennemføres da mere end 1/5 af andelshaverne var til stede idet, at 24 ud af 57 andelshavere var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt, jfr. vedtægtens § 24.

Dirigenten oplyste, at forsamlingen ikke var beslutningsdygtig for så vidt angik dagsordenens punkt 6 med forslag A og B der krævede, at mindst halvdelen af foreningens andelshavere var fremmødt, jfr. vedtægtens § 24, stk. 9. Dirigenten oplyste, at det ville blive drøftet nærmere under dagsordenens punkt 6.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Helle Christoffersen aflagde på vegne af formanden Mathias Weissmann Poulsen, bestyrelsens beretning for 2014-2015, der er vedhæftet referatet.

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

Ad 3 Gårdlaugsrepræsentantens beretning

Mia Attle, Vennemindevej 18, 2. th., der er foreningens repræsentant i gårdlauget – og formand herfor, aflagde beretningen. Det blev oplyst, at laugets det sidste år havde foretaget mange arbejder i gården for, at optimere og forskønne gården. Det blev oplyst, at der var foretaget arbejder i forhold til gårdens legepladser, hvor laugets havde udskiftet rutsjebanen og etableret en ny gyngestol og vippe. Derudover havde laugets rykket nogle af de eksisterende gyngestole til midt i gården for, at opfylde sikkerhedskravene herfor. Laugets havde tillige udskiftet legeborsten ved nr. 18.

En andelshaver oplyste, at man havde oplevet, at de nye lovlige gyngestole var farlige for børnene idet, at de falder af dem. Mia Attle svarede, at hun ville gå videre med det til gårdlauget.

Mia Attle fortalte, at alt træværket var blevet malet, og at gårdmandens skur var inddraget således, at pap og elektronik affald kunne opbevares i skraldeskuret. Der er dog fortsat containere udenfor skraldeskuret, men gårdlaugets plan er, at få plads til alle containere i skraldeskuret, således at gården fremstår pæn.

Det blev oplyst, at gårdlaugets likviditet er god, og arbejder derfor er ikke er blevet eller skal finansieres ved lånoptagelse, og at arbejderne tillige ikke ændrer på bidraget til gårdlauget.

Da der ikke var flere spørgsmål til beretningen, tog generalforsamlingen den til efterretning.

Ad 4 Årsrapport for 2014/2015

Revisor Per Larsen gennemgik årsrapporten for 2014/2015, der viste et overskud på 524.648 kr. Dette var lavere end det budgetterede overskud på 611.000 kr., men skyldtes primært de øgede udgifter til renovering af trapperne end budgetteret.

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

Revisor Per Larsen oplyste, at man siden sidste ordinær generalforsamling d. 7. oktober 2014, havde afholdt ekstraordinær generalforsamling d. 8. januar 2015, hvor det blev besluttet at anvende ejendommens kontante handelspris, som grundlag for værdiansættelsen af ejendommen. På baggrund af valuarvurderingen pr. 15. december 2015 var ejendommens handelspris 111.000.000 kr., og andelskronen blev fastsat til 16.601,78 kr. pr. m².

Ejendommens valuarvurdering var pr. 30. juni 2015 118.000.000 kr.

Foreningens egenkapital udgør 102.584.069 kr., hvoraf der er hensat 500.000 kr. til fremtidige vedligeholdelsesopgaver på ejendommen og 500.000 kr. til en eventuelt faldende andelskrone. Dette betød, at andelskronen maksimal kunne fastsættes til 17.973,20 kr. pr. m². Der var dog af bestyrelsen forslået en uændret andelskrone på 16.601,78 kr. pr. m².

Dirigenten satte herefter årsrapporten og en uændret andelskrone på 16.601,78 kr. pr. m² til afstemning og konstaterede, at det blev godkendt med 22 stemmer for, 1 i mod, og 1 blank, hvilket er gældende frem til næste generalforsamling.

Ad 5 Budget 2015/2016

Revisor Per Larsen gennemgik budgettet for 2015/2016, hvortil bestyrelsen havde stillet forslag om en uændret boligafgift.

Foreningen budgetterer med indtægter på 2.477.000 kr., driftsudgifter på 1.094.000 kr., finansielle omkostninger på 518.000 kr. og afdrag på prioritetsgælden på 705.000 kr. hvoraf 100.000 kr. udgør et ekstraordinært afdrag. Dette giver foreningen et årets resultat på i alt 865.000 kr., og et likviditetsoverskud på 160.000 kr.

Bestyrelsen har herudover budgetteret med 250.000 kr. til løbende vedligeholdelse og 0 kr. til planlagt vedligeholdelse.

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

Ad 6 Forslag

Dirigenten oplyste, at jfr. vedtægtens § 24, stk. 9 krævede vedtagelse af vedtægtsændringer og større forbedringer et fremmøde på mindst 29 andelshavere, hvoraf mindst halvdelen af de fremmødte skulle stemme for – det vil sige 15 andelshavere. Der var dog på generalforsamlingen repræsenteret 24 andelshavere.

Dirigenten oplyste, at det ikke var muligt for foreningen, at vedtage forslagene på generalforsamlingen, men jfr. vedtægterne, kunne forsamlingen sætte forslagene til afstemning, og såfremt mere end halvdelen stemte for, kunne det vedtages på næste generalforsamling med simpelt flertal.

a) Ændring af vedtægternes § 15

Dirigenten præsenterede forslaget, som bestyrelsen havde stillet.

En andelshaver spurgte til motivationen bag forslaget. Bestyrelsen forklarede, at formålet med forslaget var, at sikre sig, at der kun er lovlige el- og vvs-installationer i ejendommen.

En andelshaver oplyste, at man tidligere fik skiftet alle ledninger i lejligheden, hvorfor installationerne burde være lovlige i forvejen. Bestyrelsen forklarede, at det særligt var andelshavernes egne installationer, som foreningen bør sikre lovligheden af.

Dirigenten tilføjede, at tjek af el- og vvs-installationerne kunne forebygge vandskader, brand eller andre skader på ejendommen, som følge af at installationerne ikke er foretaget håndværksmæssigt korrekt.

En andelshaver spurgte om el- og vvs-tjek allerede var indeholdt i den vurderingsrapport, der udarbejdes ved andelsoverdragelser. Bestyrelsen forklarede, at vurderingsmanden ikke vurderer lovligheden af installationerne, men alene opgør forbedringer og mangler i andelen.

Forslaget blev sat til afstemning, og forslaget blev enstemmigt godkendt, og kan derfor gennemføres ved næste generalforsamling med simpelt flertal.

b) Bestyrelsen stillede forslag om, at etablere et fælles vaskeri og et toilet i gården.

Dirigenten præsenterede kort forslaget på vegne af bestyrelsen.

Dirigenten oplyste, at der i det vedlagte budget til forslaget, var budgettet 300.000 kr. til planlagt vedligeholdelse, som skulle finansieres af foreningens indestående likviditet og tages af afsatte reserver.

Bestyrelsen oplyste, at man i forvejen havde undersøgt foreningens vaskeribehov, ved udsendelse af breve til andelshaverne herom.

En andelshaver nævnte, at mange af andelshaverne allerede i forvejen har vaskemaskiner i lejlighederne. Bestyrelsen forklarede, at især de 2-værelseslejligheder kunne have behov for et vaskeri, da flere andelshavere skal vælge mellem en vaskemaskine eller opvaskemaskine.

En andelshaver spurgte om budgetteringen af de 300.000 kr. var nok til, at dække alle omkostninger til arbejderne. Bestyrelsen forklarede, at man havde undersøgt priserne og vurderet, at beløbet var tilstrækkeligt i forhold til etableringen og følgearbejderne.

En andelshaver spurgte til den forventede pris pr. vask. Bestyrelsen svarede, at det ikke var fastlagt, men at man forventede en pris på 10-20 kr., som både skulle afspejle en realistisk pris i forhold til tilbagebetaling af vaskeriet, men også i forholdt til, hvad det koster at vaske i egen lejlighed og på offentlige vaskerier.

En andelshaver spurgte til, hvor fællesvaskeriet skulle etableres. Bestyrelsen svarede, at man forventede at anvende bestyrelseslokalet til dette, og at det ellers ville blive lokalet under nr. 41.

En andelshaver spurgte om det var muligt, at der i vaskeriet kunne opsættes en strygerulle, hvis forslaget blev vedtaget. Bestyrelsen svarede, at de ville undersøge muligheden herfor.

Der blev blandt forsamlingen spurgt til behovet for et gårdtoilet, og om det var muligt at få lov til, at anvende naboejendommens gårdtoilet. Bestyrelsen svarede, at naboejendommen ikke har interesse heri.

En andelshaver spurgte til vedligeholdelsen af vaskeri og gårdtoilet. Bestyrelsen svarede, at rengøringen forventes, at blive foretaget af Vaskeholdet, der også står for trappevasken.

Forslaget blev sat til afstemning, og forslaget blev godkendt blandt de fremmødte, hvor 11 stemte for, 10 stemte i mod, og 3 stemte blankt. Forslaget vil derfor kunne gennemføres ved næste generalforsamling med simpelt flertal.

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 2016)
Hanne Thomassen	Vennemindevej 22, 3. th. (på valg i 2016)
Helle Christoffersen	Vennemindevej 22, 3. tv. (på valg i 2016)
Mia Attle	Vennemindevej 18, 2. th. (på valg i 2016)
Jannik Blumensaadt	Tåsingegade 41, 3. tv. (på valg i 2016)

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

CEJ Ejendomsadministration A/S blev enstemmigt genvalgt som administrator.

Ad 9 Valg af revisor

DataRevision blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Ad 10 Eventuelt

Dirigenten gik videre til generalforsamlingens sidste punkt på dagsordenen, hvor der blev drøftet følgende.

Gangarealer i gården

En andelshaver oplyste forsamlingen om, at naboejendommen anvender gårdlaugets fællesgang ved foreningens ejendom, til gennemgang af skrald. Det blev tillige oplyst, at naboejendommen har en mellemgang, som foreningens andelshaver ikke har adgang til. Andelshaver spurgte om det var muligt, at få nøgle til deres mellemgang. Gårdlaugsrepræsentanten Mia Attle svarede, at mellemgangen ved foreningen tilhører gårdlauget og derfor er fælles, men at den mellemgang ved naboejendommen er privat, og foreningens andelshavere derfor ikke kan få nøgle hertil.

En anden andelshaver nævnte, at den fælles mellemgang trænger til, at blive vedligeholdt. Dette vil Mia Attle gå videre med til gårdlauget, som sørger for vedligeholdelsen.

Varme i radiatorer

Bestyrelsesmedlem Jannik Blumensaadt gjorde opmærksom på, at andelshaverne bør lufte deres radiatorer. Det fungerer ved, at man drejer på luftskruen således, at der kommer en stråle vand ud. Dette vil betyde, at der er bedre varme i radiatorerne.

Lukning af varmt vand d. 05/11-2015

Bestyrelsesmedlem Jannik Blumensaadt oplyste, at der d. 5/11 2015 vil blive lukket for det varme vand, da man skal foretage vedligeholdelse af varmtvandsanlægget. Det blev tillige oplyst, at det varme vand forventes, at være åbnet igen om aftenen. VVS-firmaet vil sørge for, at varsle dette overfor alle andelshavere.

Elevatorer

En andelshaver oplyste, at man havde hørt om et kommende elevatorprojekt, og spurgte til hvor langt dette var nået.

Bestyrelsesmedlem Helle Christoffersen oplyste, at hun har taget initiativ til projektet, på baggrund af ejendommens ældre, børnefamilier, og andre der ønsker bedre brug af lofterne. Man er dog stadig ved, at undersøge de praktiske forhold omkring etablering af elevatorer i foreningen.

Antenne

En andelshaver spurgte bestyrelsen omkring antenneforholdende med YouSee, om man havde talt om andre løsninger i foreningen, eller kunne forhandle prisen med YouSee.

Bestyrelsen svarede, at formand Mathias W. Poulsen er ved, at undersøge andre antennemuligheder for foreningen, men at man gerne vil tale med YouSee om en bedre pris for tv-pakken.

Flere af de fremmødte andelshaverne nævnte, at man har dårligt signal i lejlighederne. Bestyrelsen oplyste, at fra YouSee har fået oplyst, at man ved et nyt antennestik kan løse dette.

Belysning på fællesarealer

En andelshaver gjorde opmærksom på, at lyset på trappen ofte brænder. Bestyrelsen oplyste, at man er opmærksom på, at lyset er indstillet forkert, og at det vil blive ordnet af en elektriker.

Døre

Flere andelshavere gjorde opmærksom på mangler ved dørene. Bestyrelsen oplyste, at man vil medtage dette ved 1-års gennemgangen.

Vejlaug

Bestyrelsesmedlem Jannik Blumensaadt oplyste, at man i bestyrelsen har valgt, at indgå i projektet Grøn Tåsingegade om etablering af en grøn skybrudssikret gade, hvor der etableres et vejlaug med de øvrige ejendomme på Tåsingegade. På den måde, kan ejendommene på Tåsingegade opnå indflydelse på projektet, især forhold til etablering af gaden.

Bestyrelsen vil dog komme med mere information om projektet. Det er dog muligt, at læse mere på www.grøntåsingegade.dk

Da der ikke var mere til dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.00.

Dato: 2 / 11 2015

Som dirigent:



Eliza Sejer Villadsen

I bestyrelsen:

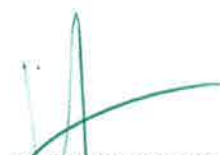
.....
Mathias W. Poulsen




Hanne Thomassen



Mia Attle



Helle Christoffersen



Jannik Blumensaadt

Formandens beretning

Kære andelshavere. Tak fordi I er mødt op til årets generalforsamling og derved aktivt har valgt at deltage i, samt styrke, vores fællesskab. Vi lover fra bestyrelens side at gøre vores til at aftenen bliver en af de fineste til dato. Fra formandens bjergtop indledes per sædvane med et par betragtninger fra året der gik mht. *ejendommen, økonomien samt fællesskabet.*

1. Ejendommen:

Et relativt hektisk år på forbedringsfronten har resulteret i mange projekter og en ejendom samt område i forskønnet stand, herunder:

- Udbedring af svamp fra trappetårnene – årsag er muligvis forbedret isolering fra de nye hoveddøre så husk daglig udluftning.
- Opfriskning af terrassogulve
- Etablering af to nye kælderrum for at følge med den forøgede efterspørgsel
- Forbedring af udluftning i kældre via ny ventilation
- Installering af low-noise udluftning af server rum samt opgradering af standard internet forbindelse via andels.net til 90/90 mbit
- Afslutning af første etape af klimakvarteret og involvering i projektet 'grøn tåsin-gegade'

De skarpe beboere, som følger med i den 10 årige vedligeholdelsesplan der er tilgængelig på vores hjemmeside, vil bemærke at vi med initiativerne i 2015 nu er ca. et år foran, hvorfor aktivitetsniveauet for vedligeholdelse forventes at mindskes noget i det kommende år.

2. Økonomien:

Udviser også i år – på trods af øget vedligeholdelse – et mindre overskud. Vi har vanen tro brugt den frie likviditet til at afdrage ekstraordinært på vores flekslån, som i år blev nedbragt med 100.000 kr. De ekstra afdrag bidrager positivt til foreningens likviditet og økonomi hvilket vores nyeste valuarvurdering – en 6% stigning - bekræfter. Bestyrelsen vil fortsat vurdere mulighederne for ekstraordinære afdrag for næste år såfremt økonomien og udvikling af vedligeholdelsesplan tillader dette.

3. Fællesskabet:

Mange tak for det flotte fremmøde ved arbejdsdagen som i år bød op til dans med en ambitiøs målsætning der blev leveret til UG kryds og slange. Som højdepunkter fra dagens bedrifter kan nævnes: Friske blomsterbede, udskiftning af elpærer samt batterier i alle røgalarmerne, rengjorte trappeopgangene, etablering af borde og bænke samt tømning af loftrum. Husk venligst at fællesarealer skal holdes fri for ting og rygning.

Vi lover at gentage successen i 2015 og opfordrer alle til at tage ansvar ved at deltage i fællesskabet - det er en grundsten i andelstanken, hyggeligt og en af grundene til at vores husleje kan holdes på nuværende lave niveau.



Vi glæder os til en hyggelig aften, til at dele vores refleksioner og drømme for fremtiden samt høre fra jer alle hvad I mener vi kan gøre bedre som bestyrelse, som andelsforening og som fællesskab.

*Nyd aftenens generalforsamling,
Formanden*