



## A/B Vennemindevej 18 m.fl.

### Referat af ordinær generalforsamling 2016

Onsdag den 12. oktober 2016 kl. 18.00 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 andelskrone på 17.973,20 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.
6. Forslag.

A: Bestyrelsen stiller forslag om, at kommunikationen mellem andelshavere, bestyrelse og administrator, herunder indkaldelser og bilag til generalforsamlinger mv., fremover som udgangspunkt sendes elektronisk fx pr. mail fremfor med almindelig post, jfr. bilag 1 i indkaldelsen.

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 advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen og administrator Eliza Sejer Villadsen fra CEJ Ejendomsadministration A/S, samt registreret revisor Per Larsen fra DataRevision.

Hanne Thomassen bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen, og dernæst gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

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

Bestyrelsen foreslog advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen som dirigent og Eliza Sejer Villadsen 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, da mere end 1/5 af andelshaverne var til stede idet, at 25 ud af 57 andelshavere var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt, jfr. vedtægtens § 24.

### **Ad 2 Bestyrelsens beretning**

Melanie Støvring aflagde på vegne af formanden Mathias Weissmann Poulsen, bestyrelsens beretning for 2015-2016, der er vedhæftet referatet.

Nr. 41, 4. spurgte hvad årsagen var til, at der ikke var afholdt arbejdsdag. Hanne Thomassen svarede, at man havde haft en del at se til i foråret, og derfor ikke havde nået det. Man overvejede dog i bestyrelsen at rykke dagen, da folk ofte er travle i maj måned. Bestyrelsen vil vende tilbage med en ny weekend, hvor arbejdsdagen kan afholdes.

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

### **Ad 3 Gårdlaugsrepræsentantens beretning**

Mia Attle, der er foreningens repræsentant i gårdlauget – og formand herfor, aflagde beretningen.

Det blev oplyst, at gårdlauget i den kommende uge vil omdele breve til andelshaverne, om de arbejder gårdlauget har stået for, og der vil være vedlagt et reglement for gården. Det blev påpeget, at det ikke er tilladt at parkere cykler i gården, og at der ikke må være husdyr i gården. Gårdlauget har planlagt, at indkøbe hyndebokse til gården, hvor legetøj kan opbevares. Der blev henstillet til, at man husker at rydde op efter sine børn i gården.

Mia Attle spurgte om, der var nogle der ville stille op som repræsentant i gårdlauget, men oplyste samtidig at hun gerne tager posten, hvis der ikke er andre interesserede.

Nr. 18, 1. th. spurgte om der var kommet ny gårdmand i gårdlauget, og roste samtidig gårdmanden. Mia Attle oplyste, at der ikke var kommet en ny gårdmand, men at der var startet en hjælper til gårdmanden.

Nr. 24, 4. tv. spurgte om der er et alternativ til parkering af ladcykler på gaden eller i gården. Mia Attle svarede, at de i gårdlauget løbende drøfter parkering af ladcykler, men at der ikke er et alternativ på nuværende tidspunkt.

Nr. 26, 1. tv. spurgte om man må parkere sin cykel i cykelkælderen på Hesseløgade. Mia Attle oplyste, at man ikke kan leje sig ind i naboejendommens cykelkælder, men at man kan overveje at ændre nedgangen til gården, og derfra køre ladcyklerne ind i en cykelkælder. Hun foreslog dog, at de andelshavere der har ladcykler nedsætter en arbejdsgruppe, og udarbejder forslag til alternativer.

Nr. 26, st. th. spurgte om det var muligt, at søge om dispensation hos gårdlauget, og dermed midlertidigt kunne parkere ladcyklerne i gården. Mia Attle oplyste, at man kunne sende hende en mail med ønske om dispensation, som hun vil gå videre med til gårdlauget.

Nr. 41, 4. spurgte hvad der skal forstås ved, at der ikke må være husdyr i gården, om der er tale om ophold eller gennemgang i gården. Mia Attle oplyste, at man helt generelt ikke må have husdyr i gården. Gårdlauget ønsker blandt andet ikke at have løse husdyr, og at de besørger i gården.

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

#### **Ad 4 Årsrapport for 2015/2016**

Revisor Per Larsen gennemgik årsrapporten for 2015/2016, der viste et overskud på 923.259 kr. Dette var højere end det budgetterede overskud på 805.000 kr., hvilket primært skyldtes færre udgifter til løbende vedligeholdelse end budgetteret, og at de planlagte arbejder til vaskeri ikke endnu var udført.

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

Ejendommens værdi er i regnskabet fastsat på baggrund af ejendommens kontante handelspris. På baggrund af en valuarvurdering pr. 30. juni 2016, kunne ejendommen værdiansættes til 121.000.000 kr.

Foreningens egenkapital udgør 106.507.329 kr., hvoraf der er hensat 700.000 kr. til fremtidige vedligeholdelsesopgaver på ejendommen og 4.061.390 kr. til en eventuelt faldende andelskrone. Dette betød, at andelskronen kunne fastsættes til 17.973,20 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket er en stigning i forhold til sidste års andelskrone.

Nr. 22, 2. tv spurgte om andelskronen var steget. Bestyrelsen oplyste, at man stillede forslag om en forhøjelse af andelskronen, men at havde valgt, at forslå den maksimale andelskrone fra året før, så man ikke anvendte den maksimale andelskrone, der kunne beregnes for 2016/2017.



Dirigenten satte herefter årsrapporten og ny andelskrone på 17.973,20 kr. pr. m<sup>2</sup> til afstemning og konstaterede, at det blev enstemmigt godkendt, hvilket er gældende frem til næste generalforsamling.

#### **Ad 5 Budget 2016/2017**

Revisor Per Larsen gennemgik budgettet for 2016/2017, hvortil bestyrelsen havde stillet forslag om en uændret boligafgift.

Foreningen budgetterer med indtægter på 2.482.000 kr., driftsudgifter på 1.308.000 kr. hvoraf 100.000 kr. er opsparing til fremtidig vedligeholdelse., finansielle omkostninger på 487.000 kr. og afdrag på prioritetsgælden på 632.000 kr. Dette giver foreningen et årets resultat på i alt 678.000 kr., og et likviditetsoverskud på 46.000 kr.

Bestyrelsen har budgetteret med 250.000 kr. til løbende vedligeholdelse. Herudover er der afsat 60.000 kr. til planlagt vedligeholdelse til etablering af foreningens nye vaskeri.

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

#### **Ad 6 Forslag**

##### **A: Bestyrelsen stillede forslag om elektronisk kommunikation i foreningen**

Dirigenten præsenterede på vegne af bestyrelsen forslaget om, at indføre elektronisk kommunikation mellem andelshavere, bestyrelse og administrator, jfr. bilag 1 i indkaldelsen.

Nr. 18, 1. th. oplyste, at hun gerne ville have dispensation. Bestyrelsen oplyste, at det var i orden, og andelshaver fik dispensation.

Nr. 41, 4. spurgte om kommunikationen ville foregå over e-boks. Administrator svarede, at det i øjeblikket kun er muligt pr. mail, men at det kan blive ændret i fremtiden.

Nr. 41, st. tv. spurgte om ordningen vil betyde en besparelse for ejendommen. Administrator oplyste, at posten til porto og kopi vil falde idet, at de fleste dokumenter vil kunne fremsendes elektronisk.

Forslaget blev sat til afstemning, der blev enstemmigt vedtaget.

#### **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 2017)
Hanne Thomassen	Vennemindevej 22, 3. th. (på valg i 2017)
Helle Christoffersen	Vennemindevej 22, 3. tv. (på valg i 2017)
Mia Attle	Vennemindevej 18, 2. th. (på valg i 2017)
Jannik Blumensaadt	Tåsingegade 41, 3. tv. (på valg i 2017)

Som suppleanter blev valgt Melanie Støvring, Vennemindevej 20, 3. tv. som 1. suppleant, og Victor Ulrich Lumholt, Vennemindevej 22, 1. tv. som 2. suppleant, 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.

#### **Hoved- og bagtrappedøre**

Bestyrelsen oplyste, at man er opmærksom på, at flere døre har sat sig. Man har derfor været i kontakt med et firma, der kan ordne dørene. Der vil blive omdelt sedler i alle andelshaveres postkasser omkring dette.

Nr. 41, 4. nævnte, at dørhåndtagene allerede er afskallede. Bestyrelsen svarede, at der kunne være forskellige årsager til dette, men at man havde valgt ikke at gået videre med det.

#### **Nøgler**

Bestyrelsen oplyste, at man har kigget på proceduren ved akutte skader i foreningen, og hvordan man får adgang til lejlighederne bedst muligt. Man har kontaktet et låsefirma, som tilbyder nøgleservice ved akut opståede skader. Ordningen er gratis, men koster et gebyr ved udkald på 600 kr. i hverdagene mellem kl. 6.30-14.30, og 1.500 kr. i hverdagene mellem kl. 14.30-6.30 samt i weekenderne. Man skal påregne ventetid på op til 2 timer fra tilkald. Ordningen kræver, at hver andelshaver fremsender et billede af deres nøgle til låsefirmaet.

Nr. 18, 4. tv. spurgte om bestyrelsen kunne have et sæt nøgler for hver andelslejlighed liggende. Bestyrelsen oplyste, at de ikke ønskede ansvaret for nøglerne, og at det var bedre at oplysningerne blev opbevaret centralt i et firma. Man opfordrede dog andelshaverne til, at have en ekstranøgle liggende hos sin nabo.

Bestyrelsen oplyste, at de ville vende tilbage til andelshaverne omkring ordningen.

### **Vaskeri**

Mia Attle oplyste, at man var i gang med vaskeriprojektet, men at der ikke kan sættes en tidshorisont på i forhold til arbejderne. Ansøgning hos kommunen er dog indsendt.

### **AirBnB**

Bestyrelsen spurgte forsamlingen om deres holdning til udlejning via AirBnB, og om foreningen skal fastsætte regler herom. Bestyrelsen ønskede en tilkendegivelse fra andelshaverne herom. På baggrund af tilkendegivelserne vil bestyrelsen udarbejde et forslag, som kan stilles på generalforsamlingen næste år.

Nr. 24, 3. tv. syntes at det var fint, og havde ingen indvendinger mod udlejning via AirBnB.

Nr. 26, st. th. spurgte om initiativet var på baggrund af, at man havde haft dårlige oplevelser i foreningen. Bestyrelsen oplyste, at man ikke havde haft dårlige oplevelser, men at man ønskede at være på forkant i foreningen.

Nr. 24, 2. th. og i nr. 18, 4. tv. tilkendegav, at de var positive overfor udlejning via AirBnB, men at der skulle være regler herfor.

Nr. 41, 4. ønskede, at udlejningerne skulle registreres, så man ved hvem der færdes på ejendommen.

Nr. 22, 3. th var ikke positiv overfor udlejning via AirBnB, da der dermed vil færdes mange fremmede på ejendommen. Derudover kan man ikke er sikker på, at lejerne vil tage samme ansvar for ejendommen, som andelshaverne.

Nr. 22, 1. tv. spurgte om man kunne lave regler for, hvor meget der må tjenes på udlejningerne. Mia Attle oplyste, at der allerede er en ramme for, hvor meget man må tjene på udlejningerne uden at blive beskattet. Der var dog enighed om, at en tidsramme for udlejningerne vil være en bedre regel, så man f. eks. maksimalt må udleje 6 uger om året.

Bestyrelsen konkluderede, at der var grundlag for, at lave et forslag til næste års generalforsamling med regler for udlejning via AirBnB.

Bestyrelsen henstillede til, at man orienterer andelshaverne i opgangen, hvis man udlejer via AirBnB. Det kunne være et opslag i opgangen med det telefonnummer, som man kan kontakte andelshaver på i den periode, som man udlejer.

### **Regler i foreningens husorden**

Hanne Thomassen henstillede til forsamlingen, at der ikke må opbevares skrald eller andre genstande på for- og bagtrapper af hensyn til brandfare. Det blev oplyst, at disse regler er præciseret i foreningens husorden, og skal overholdes. Foreningen har netop foretaget et oprydningsprojekt, som har været bekosteligt for foreningen. Der henstilles derfor til, at andelshaverne rydder op efter dem selv.

Nr. 24, 4. tv. oplyste om, at der er blomsterkasser, der er opsat på ydersiden af altanerne. Dette er i strid med foreningens husorden, og skal overholdes. Det blev oplyst, at det potentielt kan være farligt, at have dem hængene på ydersiden, da de kan falde ned. Der blev derfor henstillet til, at andelshavere der har blomsterkasser på ydersiden af altanerne, straks får sat dem på indersiden.

### Kontaktoplysninger til beboere

Der blev blandt forsamlingen tilkendegivet, at man ønsker kontaktoplysninger på hinanden. Administrator vil undersøge, om det er muligt at få et beboerlogin til hjemmesiden.

### Altaner

Nr. 24, 4. tv. oplyste, at man i ejendommen på Hesseløgade er ved at igangsætte et altanprojekt, og spurgte om foreningens andelshavere kunne være interesseret i altaner. Bestyrelsen oplyste, at de ikke tidligere har fået tilkendegivelser om dette, men at man gerne ville sætte interesserede andelshavere i forbindelse med naboejendommen.

### Varme

Nr. 24, 4. tv. har oplevet problemer med varme i lejligheden, og har haft VVS-firmaet Finn L. & Davidsen ude for, at undersøge det nærmere. Det viste sig, at være indstillinger i varmekælder, men det skulle være ordnet. Flere andelshavere oplyste dog, at de fortsat har problemer. Bestyrelsen oplyste, at man må skrive til formanden, hvis man har problemer med varmen.

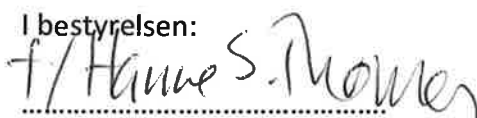
Da der ikke var mere til dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19.40.

Dato: 20/10 2016

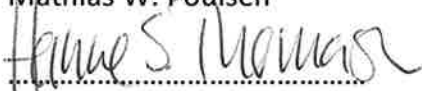
Som dirigent:

  
 .....  
 Niels-Ole Bjørn Pedersen

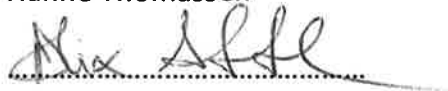
I bestyrelsen:

  
 .....

Mathias W. Poulsen

  
 .....

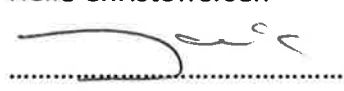
Hanne Thomassen

  
 .....

Mia Attle

  
 .....

Helle Christoffersen

  
 .....

Jannik Blumensaadt

## Formandens beretning – Oktober 2016

Kære andelsvenner. Som altid en stor tak for det stærke fremmøde til aftenens generalforsamling. Det er højst sandsynligt - måske lige udover valget på den anden side af atlanten - årets højdepunkt og dette skyldes ikke mindst jeres aktive deltagelse.

Vi fra bestyrelsen har i månedsvis glædet os til at mødes med jer alle og diskutere, hvordan vi sammen gør vores forening til et endnu bedre sted af bo. Der indledes per sædvane med formandens betragtninger fra året der gik over tre klassiske temaer: *ejendommen, økonomien* samt *fællesskabet*.

### 1. Ejendommen:

Det har været et lidt for travlt år på ejendomsfronten, og i modsætning til tidligere har den primære aktivitet desværre ikke været planlagt. Følgende har haft størst påvirkning:

- Diverse svampeaktiviteter
- Udbedring af tag og tagrender typisk p.g.a. storm
- Flere vandskader – bl.a. i nummer 20 som berørte 4 etager
- Fjernelse af affald på fællesarealer

Herudover er parkeringszone blevet annonceret for ydre Østerbro og vores internet forbindelse opgraderet net til 100 mbit. Bestyrelsen har været i dialog med andels.net omkring adgang til deres udbud af TV pakker, men grundet vores fiberkabler er dette ikke umiddelbart muligt at gøre uden større investeringer. Vi følger udviklingen på området, og håber der kommer løsninger som kan overflødiggøre vores nuværende YouSee aftale da den er bindende for alle andelshavere.

### 2. Økonomien:

Regnskabet ser fornuftigt ud, og bestyrelsen har trods de mange ekstraordinære stormskader, via rettidig omhu og tilrettelse af forbedringsplanen, sikret at budgettet ikke er overskredet. For at indhente de udskudte forbedringer næste år har vi valgt ikke at afdrage ekstraordinært på F1'eren. Vi vil i løbet af 2017 igen vurdere, hvorvidt der er plads til at genoptage den gode vane.

Den seneste valuarvurdering udviser en mindre stigning, hvortil vi anbefaler en delvis opskrivning af andelskronen.

Foreningen har i indeværende år desværre været nødt til at påtvinge salg af én andel grundet talrige forsinkede indbetalinger. Det er sådanne sager, man som bestyrelse gør meget for at undgå, og det er beklageligt, at det viste sig at være eneste udvej. En speciel tak til jer som brugte jeres dyrebare fritid til at håndtere denne sag.



### 3. Fællesskabet:

De snu andelshavere bemærkede nok i løbet af året, at den hæderskronede arbejdsdag udeblev. Den vender heldigvis stærkt tilbage i år, og allerede nu kan du indsende ønsker til diverse projekter – sig frem!

Tilslut lidt kærlige råd for opretholdelse af en sund forening og rimelig arbejdsbyrde for bestyrelsen:

- Administrator er din ven – send altid forespørgsler hertil
- Fællesarealer skal holdes fri
- Lær hinanden at kende og gem tlf numre til folkene i opgangen så vi i fremtiden kan hjælpe hinanden hurtigere ved vandskader, glemte nøgler, håndværker besøg osv.

Vi glæder os til en hyggelig aften, og er som altid meget interesseret i at høre, hvad vi kan gøre bedre som bestyrelse. Såfremt der findes friske kræfter, som ønsker at bidrage til foreningen i løbet af året så sig til så vi kan finde en rolle som passer – muligheder er der masser af!

*Nyd aftenens generalforsamling,  
Formanden*