



A/B Vennemindevej 18 m.fl.

Referat af ordinær generalforsamling 2020

Onsdag 16. september 2020, kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B Vennemindevej 18 m.fl. udendørs i foreningens gård, 2100 København Ø.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Gårdlaugsrepræsentantens beretning.
 - a) Valg af ny repræsentant til gårdlauget
4. Forelæggelse af årsregnskab (årsrapport) samt stillingtagen til regnskabets godkendelse (ved revisor) - herunder gennemgang af nøgleoplysningsskema. Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 23.750 kr. pr. m².
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift.
6. Forslag.

1) Bestyrelsen stiller forslag om renovering af foreningens ejendom med henblik på at hæve foreningens energimærke til klasse C, jf. vedlagte indstilling af 12. juli 2020 udarbejdet af CEJ Ejendomsadministration, kaldet forslag A.

Udgiften til renoveringen er 3.500.000,00 kr. inkl. moms, jf. vedlagte budgetoverslag som foreslås finansieret ved omlægning af eksisterende f10 lån til nyt 30-årigt kontaktlån med rente bedst muligt samt forhøjet hovedstol. Samlet hovedstol på nyt lån udgør herefter 14.473.000. Omkostningerne til optagelse og omlægning udgør ca. 45.000,00 kr.

Forslaget indebærer ikke en stigning i boligafgiften.

Desuden er vedlagt forslag b og c, som er til andelshavernes orientering om fremtidige projekter i foreningen som forventes igangsat tidligst om 5 år.

Herudover er vedlagt en vejledende beregning på omlægning af lån med beløb til udbetaling fra Nykredit.

2) Bestyrelsen stiller følgende forslag om ændring af vedtægternes § 8, stk. 2. Ændringen er markeret med **fed og kursiv**.

Nuværende formulering:



"Stk. 2

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den sidste hverdag i den foregående måned jf. § 23."

Forslåes ændret til:

"Stk. 2.

*Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder **den 3. hverdag i måneden**, jf. § 23"*

Begrundelse for ændring af vedtægtens bestemmelse om boligafgiftens forfald:

Forslaget er motiveret af administrator efter en periode med fejl i opkrævningerne hos Nets og administrator. For andelshaver betyder det alene en lidt længere betalingsfrist af den månedlige boligafgift, idet vi ændrer forfaldsdagen fra den sidste hverdag i foregående måned til 3. hverdag i måneden. Således følger vi den sædvanlige praksis og vil dermed også undgå udfordringer med Nets fremadrettet. Ændringen er trådt i kraft, da vi gerne ville, at det skete ved regnskabsafslutningen 30. juni 2020

3) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 8, stk. 3.

Nuværende formulering:

"stk. 3.

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"

Forslåes ændret til:

"Stk. 3.

Andele med altan betaler et tillæg til boligafgiften. Tillægget er beregnet på baggrund af altanens areal ved etableringen."

Baggrund for ændring af vedtægtens bestemmelse om altantillægget: Beregningen for altantillægget var baseret på et 4 % kontantlån. Bestyrelsen foreslår at det ændres til et 1 % kontantlån.

Forslaget er motiveret af bestyrelsen, som har stillet forslaget grundet de besparelser, foreningen har opnået ved lånomlægning.

4) Bestyrelsen stiller forslag om ny § 9, stk. 4.

Forslået ordlyd:

"Stk. 4

Alt arbejde på foreningens ejendom, herunder centralvarmeanlægget, fordelingsledning på brugsvand og samlingsledninger på afløbsinstallation må udelukkende foretages af den af bestyrelsen anviste autoriseret VVS installatør"



7. Valg af bestyrelse.

Hele bestyrelsen er på valg for en 1-årig periode og modtager genvalg.

Bestyrelsesformand Mathias Weismann Poulsen er på valg for en 1-årig periode - modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Hanne Thomassen er på valg for en 1-årig periode - modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Helle Christoffersen er på valg for en 1-årig periode - modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Bettina Andersson er på valg for en 1-årig periode - modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Cæcilie Ulrich Lumholdt er på valg for en 1-årig periode – modtager genvalg

Bestyrelsen opfordrer øvrige andelshavere til at stille op i bestyrelsen.

Valg af suppleanter for en 1-årig periode.

Victor Ulrich Lumholt modtager ikke genvalg, Mika Louis Nielsen modtager genvalg og Jannik T. Blumensaadt modtager genvalg.

8. Eventuelt valg af administrator.

9. Valg af revisor.

10. Eventuelt.

Herudover var eftersendt to forslag til generalforsamlingen til behandling under dagsordenens punkt 6.

6. 5. Bestyrelsen stiller ændringsforslag til forslag 1, således at bestyrelsen i stedet bemyndiges til at optage Flexlife med fast rente med mulighed for afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb.

6. 6. Forslag fra Christian og Camilla Keil om ny § 10, stk. 1. - 2., 3., 4., og 5., punktum til vedtægterne:
" Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger."

Endelig var der til forslag 6 fremsendt et krav fra Per Michaelsen om at forslaget skal afvises.

-o0o-

Deltagere på generalforsamlingen var, foruden andelshaverne, advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen, foreningens daglige administrator Adam Frimann og projektleder Sebastian Low, alle fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Formand Mathias Weismann Poulsen 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 Adam Frimann som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, da mere end 1/5 af andelshaverne var til stede, idet 44 ud af 56 andelshavere var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen beretning var udsendt sammen med indkaldelsen.

Formanden gennemgik hovedtrækkene i bestyrelsen beretning, herunder baggrunden for forslagene stillet af bestyrelsen. Bestyrelsen havde fået opdateret vedligeholdelsesplanen.

I forbindelse med gennemgang af foreningens ejendom er bestyrelsen blev oplyst, at det ikke kan betale sig at udskifte alle vinduerne nu, men at det bedst kunne betale sig med løbende afhjælpning. Der blev gjort opmærksom på, at vinduerne har meget forskellig stand.

Formanden oplyste, at bestyrelsen ønskede en løbende udskiftning af bestyrelsesmedlemmer, da de siddende medlemmer havde været i bestyrelsen i mange år.

Efter enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3 Gårdlaugsrepræsentantens beretning

Cæcilie Ulrich Lumholdt, der er foreningens repræsentant i gårdlauget, aflagde beretningen.

Gårdlauget havde igangsat beplantning og sandkasser. Cæcilie opfordrede forsamlingen til at kontakte hende, hvis man havde forslag til forskønnelsen af gården. Der blev opfordret til at tage inspiration fra nabo-ejendommen.

Der blev desuden bemærket, at papcontainere ikke må være overfyldt, da de ellers ikke kan komme ud af gården.

Cæcilie Ulrich Lumholdt genopstillede til posten i gårdlauget og blev genvalgt med applaus.

Forsamlingen takkede Cæcilie for sit arbejde i gårdlauget.

Ad 4 Forelæggelse af årsrapport samt stillingtagen til regnskabets godkendelse – herunder gennemgang af nøgleoplysningskema. Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 23.750 kr. pr. m².



Administrator Adam Frimann gennemgik årsrapporten for 2019/2020, som var udsendt sammen med indkaldelsen. Foreningens indtægter udgjorde i alt 2.481.997 kr. og foreningen havde haft omkostninger for i alt 1.215.805 kr. De finansielle omkostninger udgjorde 410.671 kr. Årets resultat var 855.521 kr.

Dagsværdien iht. Valuarvurdering af 30.06.2020 udgjorde 147.750.000 kr., hvilket var en stigning på 2.750.000 kr. ift. seneste vurdering.

Foreningens egenkapital udgør 136.932.207 kr., hvoraf der er hensat 2.868.074 kr. i reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendommen og 1.665.000 kr. i reserve til vedligeholdelse af ejendommen. Bestyrelsen indstillede hertil en andelskrone pr. m2 til 23.750,00 kr.

Herefter blev de central økonomiske nøgleoplysninger gennemgået, som var fremsendt sammen med indkaldelsen.

Herefter blev årsrapporten for 2019/2020 med den forslåede andelskrone på 23.750 kr. enstemmigt godkendt.

Ad 5 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift

Administrator Adam Frimann gennemgik budgettet for 2020/2021, hvortil bestyrelsen havde stillet forslag om en uændret boligafgift. Budgettet var fremsendt sammen med indkaldelsen.

Herefter blev budgettet for 2020/2021 enstemmigt godkendt.

Ad 6 Forslag

Forslag 1 fra bestyrelsen

Dirigenten læste forslaget op.

”Bestyrelsen stiller forslag om renovering af foreningens ejendom, med henblik på at hæve foreningens energimærke til klasse C, jf. vedlagte indstilling af 12. juli 2020 udarbejdet af CEJ Ejendomsadministration, kaldet forslag A.

Udgiften til renoveringen er 3.500.000,00 kr. inkl. moms, jf. vedlagte budgetoverslag som foreslås finansieret ved omlægning af eksisterende f10 lån til nyt 30-årigt kontaktlån med rente bedst muligt samt forhøjet hovedstol. Samlet hovedstol på nyt lån udgør herefter 14.473.000. Omkostningerne til optagelse og omlægning udgør ca. 45.000,00 kr.

Forslaget indebærer ikke en stigning i boligafgiften.

Desuden er vedlagt forslag b og c, som er til andelshavernes orientering om fremtidige projekter i foreningen som forventes igansat tidligst om 5 år.”



Hertil havde bestyrelsen eftersendt følgende ændringsforslag til forslag 1, hvor bestyrelsen havde indhentet alternativt finansieringsforslag. Bestyrelsen ønskede generalforsamling stillingtagen til finansiering af byggesagen på cirka 3.500.000 kr. og samtidig omlægning af foreningens nuværende lån. Forslaget lød på at bestyrelsen bemyndigedes til at hjemtage FlexLife med fast rente med mulighed for afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb. Omkostningerne forbundet med oagelse af FlexLife udgjorde cirka 35.000 kr., og ikke 20.000 kr., som det fremgik af forslaget.

Dirigenten gav formanden ordet, som kort forklarede baggrunden for forslaget. Dele af ejendommens loftrum og trappetårne skal skimmelsaneres og samtidig giver det mening at hæve ejendommens energimærke til klasse C. Han forklarede hertil at lige meget hvad, skulle skimmelsanering igangsættes.

Herefter gav dirigenten Sebastian Low ordet som forklarede om byggesagen og svarede på forsamlingens spørgsmål, hertil blev nævnt, at hele loftrummet skulle ryddes. Bestyrelsen informerede om, at loftrumene skulle skimmelsaneres, selvom forslaget ikke vedtages, og derfor skal tømmes desuagtet. Forsamlingen drøftede mulighed for opmagasinering, eller at loftrumene skulle ryddes i etaper. Bestyrelsen fortalte at som udgangspunkt er det andelshavernes eget ansvar at tømme loftrummet og hvor deres effekter skal opmagasineres i mellemtiden. De nye loftrum havde en højere brandsikkerhed, men indboet ville være synligt. Sebastian forventede desuden, at projektet forventes at tage tre måneder. En andelshaver savnede, at projektet ikke også omfattede vinduerne, og gjorde opmærksom på at det høje varmeforbrug i ejendommen.

Hertil blev der givet mulighed for at stille spørgsmål om FlexLife med fast rente med mulighed for afdragsfrihed. Bestyrelsen ønskede en større likvid fleksibilitet. Det blev bemærket, at bidragsatsen var højere. Bestyrelsen bekræftede at ved FlexLife "købte" foreningen likvid fleksibilitet. En andelshaver efterspurgte, om bestyrelsen havde bestemte projektet de ønskede at benytte den likvide frihed til. Bestyrelsen fortalte hertil, at hvis pengene ikke blev benyttet, ville de gå til afdrag af gæld.

Herefter satte dirigenten finansiering af forslag 1 til afstemning særskilt. 27 stemte for Flexlife og 11 stemte for 30-årigt kontantlån med afdrag.

Herefter satte dirigenten det samlede forslag til afstemning: Bestyrelsen stiller forslag om renovering af foreningens ejendom, jf. vedlagte indstilling af 12. juli 2020, kaldet forslag A. Forslaget forslås finansieret ved omlægning af eksisterende f10 lån til nyt 30-årigt Flexlife med fast rente med mulighed for afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb.

Det samlede forslag blev enstemmigt vedtaget, jf. vedtægternes § 24, stk. 9.

Forslag 2 fra bestyrelsen

Bestyrelsen stillede følgende forslag om ændring af vedtægternes §8, stk. 2. Ændringen er markedet med Fed og kursiv.

Nuværende formulering:

"Stk. 2

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den sidste hverdag i den foregående måned jf. § 23."



Forslåes ændret til:

"Stk. 2.

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder **den 3. hverdag i måneden**, jf. § 23"

Efter enkelte bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget, jf. vedtægternes § 24, stk. 9.

Forslag 3 fra bestyrelsen

Bestyrelsen stillede følgende forslag om ændring af vedtægternes §8, stk. 3.

Nuværende formulering:

"Stk. 3.

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"

Forslåes ændret til:

"Stk. 3.

Andele med altan betaler et tillæg til boligafgiften. Tillægget er beregnet på baggrund af altanens areal ved etableringen."

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der kun skulle stemmes om vedtægtsændringen og ikke en ændring af altantillægget. Bestyrelsen forklarede, at man hermed ville åbne op for muligheden for at kunne ændre tillæggets størrelse.

En andelshaver var bekymret for at hvis tillægget blev for lavt, ville der opstå en ulighed i forhold til de egenbetalte altaner og foreningens altaner. Bestyrelsen forklarede, at de kun havde taget stilling til foreningens altaner.

Efter få afklarende spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget, jf. vedtægternes § 24, stk. 9.

Forslag 4 fra bestyrelsen

Bestyrelsen stiller forslag om ny § 9, stk. 4.

Forslået ordlyd:

"Stk. 4

Alt arbejde på foreningens ejendom, herunder centralvarmeanlægget, fordelingsledning på brugsvand og samlingsledninger på afløbsinstallation må udelukkende foretages af den af bestyrelsen anviste autoriseret VVS-installatør"



På vegne af bestyrelsen motiverede Jannik Blumensaadt forslaget og baggrunden herfor. Jannik forklarede desuden, at foreningen havde faste aftaler med installatører, og at disse prioriterede foreningen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, jf. vedtægternes § 24, stk. 9.

Forslag 5 fra bestyrelsen. Ændringsforslag til forslag 1.

Forslaget blev behandlet sammen med forslag 1 ovenfor hvortil henvises.

Forslag 6 fra andelshaver Christian og Camilla Keil og forslag om afvisning af forslag fra Per Michaelsen

Andelshaverne stiller forslag om ny 2., 3., 4., og 5., punkt til vedtægternes §10, stk. 1. Tilføjelsen er markeret med **fed og kursiv**.

Nuværende ordlyd:

"Stk. 1

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen."

Foreslåes ændret til:

"Stk. 1

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen. ***Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.***"

Forslagsstiller motiverede forslaget. Der blev gjort opmærksom på, at forslaget var udtaget fra ABF's standardvedtægter.

Per Michaelsen havde stillet et krav om, at forslaget blev afvist. Kravet er vedlagt som bilag.

Dirigenten afviste kravet fra Per Michaelsen, og informerede forsamlingen om, at foreningen selv bestemmer sine regler, og disse kan godt stride imod lejelovens regler. Foreningens vedtægter og regler var gældende for alle. Bestyrelsen skulle fortsat godkende forandringen.

Dirigenten satte her efter forslaget om tilføjelse til vedtægternes § 10, stk. 1, 2., 3., 4., og 5. punktum. til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 37 stemmer for, jf. vedtægternes § 24, stk. 9.

Et sæt reviderede vedtægter vil fremsendes sammen med nærværende referat.

Ad 7 Valg af bestyrelse



Alle bestyrelsesmedlemmer var på valg. Mathias W. Poulsen, Helle Christoffersen, Bettina Andersson og Cæcilie Ulrich Lumholdt genopstillede og blev alle genvalgt med applaus. Herudover stillede Katrine Heering Larsen op til bestyrelsen og blev valgt med applaus.

Hanne Thomassen blev takket for sit arbejde i bestyrelsen.

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig således:

Mathias W. Poulsen	(på valg i 2021)
Katrine Heering Larsen	(på valg i 2021)
Helle Christoffersen	(på valg i 2021)
Bettina Anderson	(på valg i 2021)
Cæcilie Ulrich Lumholdt	(på valg i 2021)

Som suppleanter blev Christian Keil, Jannik T. Blumensaadt og Mika Louis Nielsen valgt med applaus 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

Bestyrelsen blev takket for sit arbejde det foregående år, og blev rost for deres tiltag under Corona.

En andelshaver opfordrede de øvrige andelshavere til at gå i dialog med sine naboer, inden klager blev fremsendt til bestyrelsen.

Der blev efterspurgt at tænde for varmen i ejendommen tidligere på året, hvilket blev taget til efterretning.

Der blev opfordret til at rydde op efter sig selv i gården.

Da der ikke var mere til dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20.45

Underskrevet digitalt af bestyrelsen, referenten og dirigenten.

Formandens beretning – September 2020

Kære naboer,

Sikke et år. Samfundssind, altan-applaus og fællessang med Faber har skabt lyspunkter, i hvad for os alle, har været en meget speciel periode. Desto mere glade er vi for at du netop i aften har valgt at bruge din tid på aktivt at styrke vores naboskab - tak! På trods af årets, samt aftenens, specielle omstændigheder lover vi fra bestyrelsens side at gøre vores for sikre dig de optimale betingelser for positiv påvirkning af foreningens ve og vel.

Beretningen er som altid opdelt i tre hovedtemaer – *vores hus, den gode nabo samt økonomien*.

1. Vores hus

Året startede med et brag af en forbedring af morgenbadningen i form af højere vandtryk og mindre kalk. Som forventet udløste opgraderingen et par mindre vandskader, men alt i alt guidede Jannik os sikkert igennem som altid. Bytte-centralen har fortsat sin store succes og udvidet sortimentet betragteligt. Herudover har taget og alle ventilationsskakter været igennem mindre reparationer, kloakkerne gennemfilmet og dørene påmonteres snart en advarsel til uvedkommende som følges op med et simpelt kamera ved kælderindgang.

Bestyrelsen har herudover fået udarbejdet en opdateret bygge- og vedligeholdelsesplan som resulterede i følgende højdepunkter:

- Ingen større tvungen vedligehold i nærmeste fremtid: Foreningens tag kan stadig holde op til 20 år før udskiftning er nødvendig og vinduer behøver ikke at renoveres eller udskiftes før 2025 - tidligst.
- Mindre vedligehold nødvendig med kort varsel: Loftrum er ramt af skimmelsvamp og skal saneres hurtigst muligt for at undgå spredning. Dette kræver rydning af alle loftrum.
- Isolering i kælder samt loft vil løfte vores energimærke fra D til C: Bestyrelsen anbefaler vi igangsætter projektet (3.5m DKK) i forbindelse med ovenstående sanering for at undgå at loftrummen skal tømmes senere igen samt sikre finansiering som del af vores kommende lånomlægning. Projektet skaber ikke behov for at øge vores månedlige boligafgift.
- Nye vinduer kan tænkes sammen med indeklima: Ønskes udskiftning af vinduer om fem til ti år kan installation af indeklima-løsning være med til at undgå svamp i lejligheder. Projekterne vil koste ca. 10m DKK og bestyrelsen vil vurdere udviklingen indenfor begge områder i de kommende år. Yderligere information er vedlagt indkaldelsen.

2. Den gode nabo

Året har budt på flere interne og eksterne flytninger. Til gamle naboer: Tillykke, det er dejligt at opfordringen til interne skift blev mødt med så positiv og hurtig respons. Til nye naboer: Velkommen – vi er glade for at I er her!

Vi er sammen om at passe godt på vores forening og på hinanden. I løbet af året har vi desværre haft episoder med tyveri fra gården, langvarig opbevaring af personlige ejendele, samt sikkerhedsrisiko grundet altankasser på den forkerte side af rækværket og bestyrelsen opfordrer alle til at tage ansvar for at dagligdagen forløber trygt og sikkert. Herudover arbejder Helle hårdt på en løsning mhp. forbedring af parkeringsforhold for Christiania cykler.

Gården har leveret exceptionelt under corona tiden, hvor mange af os genopfandt glæden ved det udendørs. Vores lille oase er til for alle aldre, og bestyrelsen vil gerne opfordre til, at alle brugere tager ansvar for oprydning og støjniveau. Samme påmindelse er givet til gårdlauget, som endelig ser ud til have fundet tilbage på det konstruktive spor - stor tak til vores gårdgladiator Cæcilie for at holde fanen højt.

Konstant forbedring kan være svært, men lad os sigte højt og gå efter et nyt niveau af spitzklassenaboskab i de kommende 12 måneder!

3. Økonomien

Som lovet har vi fastholdt det skarpe fokus på økonomi, og hjulpet af sidste års afvikling af F1 lånet, er vi endnu en gang endt på et solidt overskud. Vores tilbageværende lån (F10) skal omlægges frem mod januar 2021 hvilket vil medføre signifikante rente besparelser i det nye år - også hvis der opnås flertal for vores isoleringsprojekt. Bestyrelsen vil fortsætte med at balancere muligheder for vedligehold, ekstraordinære afdrag og eventuelle nedsættelser af boligafgift.

Seneste valuarvurdering er på 147.750.000 og bestyrelsen anbefaler derfor en forsigtig opskrivning af andelskronen.

Bestyrelsesarbejde er interessant og givende. Det giver nabokontakt, indsigt i vigtigheden af frivilligt arbejde, respekt for forskellige holdninger og levevis, samt mulighed for positiv indflydelse. Selvom alle i bestyrelsen gerne bliver ved længe endnu, ser vi gerne så bred forståelse og ansvarsfølelse for foreningen som muligt. Bestyrelsesarbejde driver netop dette, og er du nysgerrig efter, hvordan du kan komme i gang så ræk endelig ud.

Så langt så godt.

Vel mødt,
Formanden

Ps. Dine naboer er aktive på foreningens facebook platform – deltag ved at tilmelde dig gruppen *Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl.*

FORSLAG FRA PER MICHAELSEN ANGÅENDE CHRISTIAN OG CAMILLAS FORSLAG, PUNKT 6 PÅ GENERALFORSAMLINGENS DAGSORDEN

Forslaget skal afvises, da det dels strider mod lighedsgrundsætningen, der også gælder for andelsboligforeninger, og dels fordi andelshaverne stilles ringere.

I vedtægternes paragraf 10, stk. 1 står der "Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen." Det er klart udtrykt. Når den enkelte andelshaver eller foreningen har brug for adgang til en eller flere boliger for at iværksætte arbejder, så er det lejelovens

55-57, der gælder. Varsel om adgang foretages af foreningen/administrator.

Jeg citerer her lejelovens paragraf 55:taget fra Lovbekendtgørelse nr. 927 af 04.september 2019:

Paragraf 55, stk. 1

Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren

Paragraf 55, stk 2

Under iværksættelse af andre arbejder har lejeren krav på 3 måneders varsel

Paragraf 55 stk. 3

Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede

Dagsorden punkt 6 går ud på at tage den enkelte andelshavers renovering ud af lejeloven og anbringe den som vedhæng til foreningens

vedtægter, paragraf 10, stk. 1 Og straks foretages et attentat på lighedsgrundsætningen. Det sker i sidste sætning: ""Boligen skal varsles med 4 uger." I lejelovens paragraf 55 er varslet 6 uger. Men ensartede forhold skal behandles lige. Om det er andelshaveren, der renoverer eller foreningen der iværksætter arbejde, det er de samme omstændigheder. Og det er Christian og Camillas forslag, der overtræder lighedsgrundsætningen. Derfor må punkt 6 på dagsordenen afvises.

Andelshavere har meget tilfælles med lejere, og derfor henvises der altid til paragraf 55 i lejeloven, når der varsles adgang til en lejlighed.

Også lejelovens paragraf 56 taler andelshavernes sag: "Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren." Og paragraf 57: "Reglerne i paragraf 55 og 56 kan ikke ved aftale fraviges til skade for

lejeren."

PER MICHAELSEN