

## A/B Venneminde

### **Referat af ordinær generalforsamling som afholdtes den 23. marts 2009.**

Med følgende dagsorden:

- A. Valg af dirigent.
- B. Valg af referent.
- C. Aflæggelse af beretning for det forløbne år.
- D. Fremlæggelse af årsrapport.
  - Bilag 1 budget for 2009
- E. Forslag, der af bestyrelsen eller et medlem ønskes behandlet.
  - Bilag 2 forslag fra Lotte Forchhammer
  - Bilag 3 forslag fra Klaus Winther
  - Bilag 4 forslag fra Jacob Salling-Bjørneboe
  - Bilag 5 forslag fra bestyrelsen
  - Forslag til revision af vedtægterne
- G. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- H. Valg af statsautoriseret revisor.
- I. Eventuelt.

Formanden Mette Leedgaard bød velkommen.

#### **Punkt A: Valg af dirigent.**

Niels Markussen blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og bemærkede at generalforsamlingen opfyldte vedtægternes § 11, stk. 4. Generalforsamlingen var beslutningsdygtig på nær vedtagelsen af forslag til ændring af vedtægterne som kræver 3/4 af medlemmerne er tilstede. Den endelige vedtagelse vil derfor først kunne ske på en ekstraordinær generalforsamling.

Der blev udpeget stemmetællere.

Generalforsamlingen godkendte dagsorden.

Der var 40 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen ud af 80, heraf 7 ved fuldmagt.

#### **Punkt B: Valg af referent**

Michael Raft fra Boligexperten administration blev valgt.

#### **Punkt C: Formandens beretning.**

Formandens beretning blev aflagt af Mette Leedgaard, Leo Pilloni, Michael Andersen og Angela Lauersen .

### **Bestyrelsens beretning**

### **Salg af lejligheder**

Der er i det forløbende år solgt 7 lejligheder.

I forhold til tidligere år er bestyrelsens arbejdsbelastning i forbindelse med de enkelte salg faldet markant, efter at vi har fået tilknyttet Boligexperten, som administrator, og de har taget sig af at udfærdige salgsdokumenter, og håndterer det økonomiske aspekt af salget.

Vi har desværre set i løbet af efteråret at der i praksis ikke er nogle aktive boligsøgende på vore ventelister, og det har derfor været svært at sælge lejligheder i foreningen. Dette gælder både for 2-værelses lejlighederne, og for de større lejligheder.

Når denne situation indtræffer, er det sælger selv der skal finde en køber, og det er sket ved de sidste par salg i foreningen.

Som en konsekvens af det svigtende salg står der i øjeblikket nogle lejligheder tomme i foreningen. Jeg tror at alle er interesseret i at hvis der er nogen af jer, som kender nogen, der vil købe en lejlighed, at I så henvender jer til dem der vil sælge lejligheder. Kontakt også gerne bestyrelsen, så vil vi formidle kontakten til sælger.

Vi har haft c-ventelisten åben i en periode, for på den måde forhåbentlig at få kontakt til nogle nye, interesserede køber. Der var desværre kun ca. 20 der henvendte sig, og det viste sig at de fleste var børn, som ikke reelt er interesserede i lejligheder på nuværende tidspunkt.

### **Administrator**

Siden sidste generalforsamling har vi i foreningen fået tilknyttet Boligexperten, som administrator. Det er noget vi i bestyrelsen har været rigtig glade for. Det har taget noget af arbejdspresset fra bestyrelsen, og de opgaver vi er kommet af med, var nogle af de opgaver vi følte var vanskelige at håndtere.

Der har selvfølgelig været en indkøringsperiode, hvor vi har skulle finde ud af hvordan hinanden arbejdede. Men vi syntes at samarbejdet alt i alt er meget positivt. Vi er også glade for at vi valgte en stor administrator, med forskellige faglige profiler i huset, således at vi kan trække på f.eks. juridisk assistance via vores administrator.

En anden fordel vi har opnået er at vi har fået en billigere forsikring til foreningen. Boligexperten havde en storkundeaftale, som gav en stor besparelse på foreningens forsikringsbudget.

### **Metrobyggeri**

Som mange af jer sikkert har bemærket kommer den nye metrocity ring til at gå lige under vores ejendom. I den forbindelse vil vi opfordre alle til at gennemfotografere deres lejligheder. I tilfælde af at der opstår sætningsskader i forbindelse med anlægsarbejdet, vil det være værdifuldt i en forsikrings sag. Foreningen vil sørge for at fælles områderne bliver fotograferet.

### **Salg af gårdmandslejligheden**

Vi besluttede på sidste generalforsamling at sælge gårdmandslejligheden og bruge pengene på et fælles projekt. Lejligheden er nu solgt, og i regnskabet kan vi se at dette salg indbragte 692.978 kr. til foreningen.

### **Postkasseanlæg**

Der er kommet et lovkrav om at der i alle etageejendomme skal etableres postkasse anlæg i stueplan.

Vi har derfor bestilt et sådant anlæg, ud fra et tilbud vi havde fået gennem Boligexperten. Da vi sammenlignede med en anden leverandør, viste det sig at Boligexpertens tilbud var det billigste, og vi valgte derfor denne leverandør. Disse anlæg bliver sat op i løbet af foråret.

Jeg vil nu give ordet til Leo, som vil fortsætte beretningen:

#### Trappe vedligeholdelse

I det forgangne år har der været ført 1 år gennemgang på vores trapper, trapperne havde ikke de store fejl og derfor blev de 5% af renovations prisen der har været indefrosset blevet frigivet. Under gennemgangen bar trapperne præg af de er blevet brugt og væggene var ridsede flere steder, hvilket trapperenovationen ikke skal udbedre. Dog skal beboer være påpasselig med trappernes stand specielt når der flyttes store genstande.

For at holde trappernes levetid oppe blev det anbefalet at male evt. ridser og udbedre buler, imens trapperne stand er pæne. Fagfolkene vurderede at sådanne tiltag vil kunne forlænge levetiden med ca. 10 år.

#### Vicevært

Siden januar 2009 har foreningen hyret Frants som vicevært, hvilket der er blevet adviseret om via opslag i opgangende. Det har været bestyrelsen til stor hjælp at Frants har, kunne tage sig af aktiviteter i løbet af dagtimerne, hvor det ellers for bestyrelsen har været svært at finde tid til aftaler.

Vicevært Frants Rydén kan kontaktes på hverdage ml. 7 og 15 (skriftlig henvendelse er også mulig). Frants er desuden gårdmand og ansvarlig for trappevask.

#### Tv- budgettet

Ved sidste general forsamling var det på tale at der skulle justeres på indbetalingerne til foreningens antenne anlæg i år. Eftersom de kanaler der blev peget på i afstemningen individuelt er blevet reguleret i pris og ydermere er priserne steget med raket fart hvilket har gjort sig synligt ved et stigende underskud på tv budgettet. Med andre ord skal der tages en beslutning for at ændre på underskuddet. Til dette ses der tre scenarier 1. Der hæves på indbetalingerne så de er tilsvarende de forbundne udgifter. 2. Der skæres i program udvalget. Eller som en 3. Løsning er at indhente alternative løsninger. Det er bestyrelsens erfaring at emnet er noget det ligger beboerne på sinde, og derfor har vi påtænkt at inddrage dem der har interesse.

Jeg vil nu give ordet til Michael, som vil fortsætte beretningen:

#### **Vaskeri**

Vi har indgået en servicekontrakt på samtlige maskiner i vaskerummet, som trådte i kraft pr. 1. marts i år. Hvis vi ser på de regninger vi har fået i det forgangne år på reparation og vedligehold af maskinerne, ser det ud til at være en fordelagtig aftale.

I 2008 havde vi reparatører ude 5 gange for at lave maskinerne. De fleste fejl viste sig at være bh-bøjler der havde sat sig fast i maskineriet! Så hermed en opfordring til at man benytter en bh-pose når linceriet skal vaskes :o).

Timeren i vaskekælderen er blevet udskiftet og virker nu igen efter hensigten.

Og så har vi for nyligt fået malet væggene i vaskeriet så de nu ser pæne ud igen – de var efterhånden blevet lidt slidte at se på, og flere steder var pudsen begyndt at skalle og falde af.

#### **Renovation**

Vores renovering fungerer som den skal. De småting der har været, med hensyn til enkelte mangelfulde tømninger, har Frantz taget sig af og fået på plads igen, således at vi kun sjældent er generet af overfyldte containere.

Rummet til storskrald bliver flittigt benyttet, og i det store hele bliver det benyttet korrekt, med hensyn til hvilken affald der bliver smidt derinde. Dog skal der lige mindes om, at malerester og andet farligt affald ikke skal i storskralderummet, men i det dertil opstillede skab i rummet med papircontainerne!

## Cykler

Tjae, der kan jo kun siges det samme som der bliver nævnt hvert år, nemlig en opfordring til at cykler der ikke bliver brugt bliver stillet i cykelkælderens således at dem der bruger deres cykel dagligt, kan få plads til dem i stativerne. Og så skal det måske vurderes om vi igen i år skal have en tur med udsmidning af gamle og defekte cykler, så vi kan få tyndet ud i bestanden?

Jeg vil nu give ordet til Angela, som vil fortsætte beretningen:

## Fisketur/Gårdfest

Som noget nyt i år prøvede foreningen at lave en fisketur, idemænd bag det hele var Steen og Michael. vi startede tidligt og bestyrelsen havde sørget for morgenmad imens vi sejlede ud, der var både børn og voksne tilmeldt, desværre var der ikke så mange tilmeldt som vi havde håbet på, måske fordi det var en ny ting? eller datoen var dårlig? men hyggeligt var det, og vi fik næsten alle fanget en torsk eller to.

Senere på dagen skulle vi holde gårdfest, Tommy Thomas og Hedi havde sat telt op, men før regnen kom, nåede vi da at få velkomstdrinks, grillet vores medbragte mad, og bagefter blev der hygget i teltet.

Vi opfordrer til at flere andelshaver kommer og deltager i disse sociale arrangementer, da det er en rigtig hyggelig og god måde at møde dem man bor i gård med.

## Fastelavn

I år var det Tommy og Hedi der havde sørget for vi kom til at holde fastelavn, der var dejlig stor fremmøde vi fik både slået katten af tønden, kåret bedste udklædte, fundet kattedronning og dronning, og vi sluttede det hele af med en god gang fastelavnsboller og varm kakao.

## Skift af bestyrelsen

Det har været et turbulent år for bestyrelsen, det startede allerede på generalforsamlingen hvor man ikke kunne finde en formand, der skulle nogle ekstraordinære generalforsamlinger til før vi endelig fandt en formand, som der desværre fraflyttede ejendommen, Lars Gjødvad så havde vi problemet igen, Mette meldte sig godt presset, Michael der var suppleant trådte ind som bestyrelsesmedlem.

Det har været hårdt at sætte tre nye bestyrelsesmedlemmer og en ny administrator ind i alle

gøremål og regler og om hvordan tingene foregår, men heldigvis har der siddet to "gamle" medlemmer og tre nysgeret medlemmer som har fået det til at fungere

Det blev stillet uddybende spørgsmål, herunder

- Maling som hænger fast i listen ved køkkendør efter denne er blevet malet
- Overfyldte skralderum / kemirum
- Man bør vise hensyn til alle
- Altanudvalg. Der blev foretaget en menings tilkendegivelse med 17 for og 17 imod, altså ingen opbakning/interesse i dette projekt.

Bestyrelsens beretning blev efter nogle uddybende spørgsmål, herefter enstemmigt godkendt.

#### **Punkt D: Fremlæggelse af årsrapport.**

Anders Bjerglund Andersen gennemgik årsregnskabet vigtigste poster. Årets resultat (overskud) andrager kr. 1.757.405,- før afdrag, og efter afdrag på gæld mm. bliver årets likviditetsmæssige underskud kr. 910.249,-. Den samlede egenkapital i andelsboligforeningen andrager ved udgangen af regnskabsåret kr. 79.935.387,-.

Efter yderligere nogle bemærkninger blev regnskabet sat til afstemning, idet man bla. ønskede at få oplyst:

- Foreningens låntyper fremover fremgår af årsrapporten
- Bankgebyrer. Til nærværende referat kan oplyses at det hovedsageligt er gebyrer til pbs, samt efter postering af bla. tidligere års revisorforespørgsel på div. konto samt boksleje.

Regnskabet blev herefter godkendt, hvor kun 1 valgte at stemme hverken for eller i mod.

Der var indhentet en valuarvurdering af ejendommen.

Den offentlige ejendomsvurdering (kr. 92.000.000) og den såkaldte handelsværdi på grundlag af valuarens vurdering (kr. 88.000.000).

Med 34 stemmer for og 2 imod, blev den offentlige vurdering godkendt som beregning frem til næste generalforsamling, med en andelskrone værdi kr. 728,26.

Michael Raft gennemgik budgettet som blev godkendt.

#### **Punkt E: Forslag, der af bestyrelsen eller et medlem ønskes behandlet.**

Bilag 2 forslag fra Lotte Forchhammer, blev nedstemt med 12 stemmer for og 22 imod. Dirigenten opfordrede andelshavere som ønsker at fremleje deres lejlighed at søge juridisk bistand. Administrator gjorde generalforsamlingen meget opmærksom på den risiko som ligger i at leje en bolig ud til en for høj leje.

Bilag 3 forslag fra Klaus Winther, blev vedtaget med 20 stemmer for og 6 imod.

Bilag 4 forslag fra Jacob Salling-Bjørneboe

1. Indkøb af fælles grill til gården, blev nedstemt med 20 imod og 9 for.

2. Cykelstativer langs facaden, med 29 stemmer for og 9 imod, blev bestyrelsen bemyndiget til at arbejde videre med dette projekt.
3. Skift af antenneudbyder, Jacob Salling-Bjørneboe blev bemyndiget til at arbejde videre med projektet.
4. Vurdering af lejligheder, vil bestyrelsen tage til efterretning.

Bilag 5 forslag fra bestyrelsen om vedtægterne blev vedtaget (tilføjelse med enkelte rettelser).

Forslag til revision af vedtægterne. Dirigenten gennemgik grundigt hvert punkt, hvor andels-haverne fik mulighed for at kommentere. Vedtægtsændringerne blev vedtaget, med kun få rettelser, der alle havde karakter af præciseringer. Da der ikke var 3/4 af medlemmerne tilste-de kunne disse vedtægter først endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

### **Punkt G: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.**

Til foreningens bestyrelse blev valgt:

Michael Andersen  
Angela Lauersen  
Steen Markussen  
Jacob Salling-Bjørneboe og  
Pernille Rosted

Som suppleanter blev valgt Niels Markussen og Bo Frederiksen

### **Punkt H: Valg af revisor.**

Generalforsamlingen godkendte Revisionsfirmaet Beierholm, som foreningens revisor og generalforsamlingen godkendte Boligexperten Administration A/S, som foreningens admini-strator

### **Punkt I: Eventuelt.**

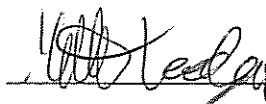

Derefter ønskede ingen ordet, hvorfor dirigenten takkede for god ro og orden. Generalforsam-lingen afsluttede kl. 22.45

ref/Michael Raft, København den 27. april 2009.

Dirigent:

  
\_\_\_\_\_

I bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

---

*Michael Andersen*

---

*Angela Henningsen*

---