

23. april 2008

## **Ordinær generalforsamling Andelsboligforeningen Vævergården**

Referat fra generalforsamlingen 23.april 2008:

Der deltog 50 andelshavere af 60 mulige, samt bestyrelsen. Ligeledes Advokat Birgit Lemvigh, Revisor Lars Bastholm og ingeniør Knud Valløe.

Mødet blev indledt med at formanden Kaj Juel Hansen bød velkommen og foreslog Birgit Lemvigh som dirigent og hun blev enstemmigt valgt og konstaterede at generalforsamlingen var retmæssigt indkaldt og at forsamlingen var beslutningsdygtig.

1. Dirigenten ændrede rækkefølgen i dagsordenen, for at vor gæst fra Danske Bank, som skulle uddybe bestyrelsens forslag til en mulig fastløsning af vor husleje i de kommende ca. 10 år, ikke skulle blive under hele generalforsamlingen. Årsagen til forslaget skyldtes en kontakt fra Danske Bank omkring den estimerede udvikling i omkostningerne på vore indeks lån. Fremlæggelsen var fin men omfangsrig og vi enedes om at bestyrelsen skulle arbejde videre sammen med banken på at lave en mere forståelig fremlæggelse, som så kunne fremlægges på en senere ekstraordinær generalforsamling for beslutning, for eller imod.
2. Her gik vi tilbage til dagsordenen og formanden fremlagde beretningen, som følger her.

**Så er der igen gået et år, med en lang række aktiviteter i foreningen. Vi er ved at afslutte nogen af vore store projekter, og andre går lidt langsommere.**

### **Projekt udvalg:**

**Altanerne** er ved at gå ind i sidste fase, om ganske få dage begynder udskiftning af vinduer til døre og flere steder skiftes radiatorer. Når dette er gjort bliver selve altanerne opsat og derefter markiser på 12 af de 18 altaner. Herefter forventer vi at roen igen kan sænke sig over vort ellers rolige område.

Det har så taget godt 2 år at få dette projekt på plads og ikke uden problemer og diskussioner, men sådan er det jo hvis 60 familier, kommune, leverandører og andet godtfolk skal forsøge at finde lige den model der passer til os.

**Parkeringspladserne**, ser I nu resultatet af, nye pladser ved Engmarken, justeringer ved Søvangs Alle. Elektriske bomme, belysning, ny beplantning og beskæring. Vi håber at dette projekt er afsluttet tilfredsstillende og at vi får glæde af resultatet. Der vil ligeledes senere i dag følge et forslag til ændring af ordensreglementet for samme område, samt oplæg til godkendelse af endelig finansiering. Hvis nogen skulle undre sig over at der på Pladsen på Engmarken er installeret 2 stikkontakter, og at der ikke er strøm på, så skyldes det at de er beregnet til viceværterne, når de skal klippe hæk, de tændes og slukkes på kontoret i fælleshuset.

**Hvad angår carporte**, så har vi modtaget skriftlig interesse fra 14 andelshave, som kan tænke sig en sådan. De fordeler sig med 8 på Søvang Alle og 6 på Engmarken. Dette kommer op senere her i aften som et forslag fra bestyrelsen.

23. april 2008

### **Udnyttelse af tagetagen på Saltværksvej:**

Der har været afholdt et par møder omkring dette og der har ligeledes været diskussioner løbende i bestyrelsen. Konklusionen er at vi i bestyrelsen ikke kan anbefale at denne proces fortsætter, da den er for dyr for den enkelte og at bestyrelsen ikke kan anbefale at fællesskabet bør bære en del af udgifterne. Vi har besluttet at afvente nye initiativer og forslag fra andelshaverne, før vi igen vil bruge tid og kræfter på dette. En god ide, men for svær at gennemføre, på det nuværende grundlag.

### **Overdækning af ubeskyttede døre og udhæng.**

Dette har endnu ikke haft den store attention, men vi har dog modtaget et forslag i noget FASTLOCK som kan erhverves for ca. Kr. 2299,- Et lignende tag i transperant FASTLOCK plader kunne ligeledes lægges op på de udhæng vi har. Vi arbejder videre med et konkret forslag og kommer tilbage.

### **Sekretariat:**

Her har vi styret dokumentation af møder og afholdt kontor for både nye andelshaver og alle jer hvis der har været spørgsmål. Indgangen til ventelisterne ligger også her.

### **Økonomi udvalg:**

Der er ingen restancer vedr. indbetaling af boligafgift.

Der er overskud på driftsregnskabet 2007 p.g.a. mindre prioritetsudgifter end forventet ved budgetteringen for 2007. Visse hensættelser er ikke brugt og visse vedligeholdelses arbejder er ikke udført.

### **Vævernyt:**

Vi betragter Vævernyt som et vigtigt medie i kommunikationen med og imellem andelshaverne. Vi efterlyser måske lidt flere ønsker eller indlæg fra andelshaverne.

Hjemmesiden har nu levet en tid og ingen har synspunkter. Vi bør nok have en gennemgang af opstilling og indhold. Også her ville det være ønskeligt med lidt info og synspunkter fra alle jer. Vi vil i tiden fremover få styr på opstilling og indhold, da vi har en i kikkerten, som kan hjælpe os med det.

### **Park, have og legeplads:**

Vi er stadig tilfredse med som vor have/park bliver holdt og vi har som indikeret sidste år, nu udskiftet vores græsslåmaskine til en ny og mere tidssvarende. Den kostede i nabolaget af

23. april 2008

Kr. 70.000 og vi fik Kr. 10.000 for den gamle. Vi mangler nu at udskifte fejmaskinen og det vil sikkert ske i 2008 sidst på året. Sidste års "pligtarbejde" mener vi var et godt gennemført arrangement, så det gentager vi i år, ganske snart. Hvad angår legepladsen, så er der igen i år sat list penge af til forbedringer. Vi skifter tårnet i klatrestativet, da det er ved at være udslidt.

Derudover ligeledes gyngen. Nogen vil måske sige at vi også sidste år brugte penge her, men tænk på hvor mange år det er siden det blev lavet og der kommer flere og flere mindre børn.

Vi har ligeledes en bøn om at man samler hundens efterladenskaber op, når dette sker på området, det pynter ikke, den skal ligeledes holdes i snor, tænk på vi har legende børn og ældre gangbesværede, som kan være nervøse, hvis de møder løse hunde.

### **Byggeteknisk udvalg:**

I året der er gået har vi haft en del udskiftninger, 1 hoveddør 2 havedøre og 2 vinduer. Dette indikere bare at vi må se i øjnene at dette begynder at ske og flere vil komme til. Vi har ligeledes haft en del problemer med toilet afløbene fra "nedre" Engmarken, her har vi næsten totalt udskiftet pumpe, automatik og andet godt for at komme problemet til livs. Vi har forbedret udsugning fra køkkenet i fælleshuset.

Vi har igen i år fået udført en hel del vedligeholdende reparationer, som er skitseret i vores 10 årsplan (vedlagt budgettet) vi har fra i år også taget vinduerne med, som begynder at trænge til maling. Det bliver sådan at vi tager et antal vinduer i år, flere til næste år osv. Når vi har været raden rundt starter vi forfra.

### **VVS.**

Her har vi lavet lidt udskiftninger for at forbedre temperaturen på det varme vand længst ude på strengen (monteret en kraftigere pumpe). Vi har hele tiden fokus på vort varmeanlæg, for derigennem at minimere udgifterne til opvarmning. Vi har faktisk modtaget en regning fra Varme leverandøren, fordi vort returvand har været for varmt. Dette ser vi på og søger hjælp hos eksperterne for at det ikke skal gentage sig.

### **Vand/varme.**

Vi har modtaget information fra Siemens at vi senest i 2009 skal have skiftet alle vore radiator varmemålere, på grund af gangtid på batterier, som ikke kan skiftes og det vil koste ca.

Kr. 185.000. Vi ser i øjeblikket på en anden løsning som vil være dyrere med betydelig bedre på sigt.

Vi har besvær med vandaflæsning og varmeaflysning, det nye system, som vil være fremlagt som et forslag senere i dag, indeholder en overgang til energimåling, dvs. at

23. april 2008

der aflæses et sted på hele lejligheden for varme og 1 sted for vand. Det vil kunne ske uden adgang til lejligheden og med password kan den enkelte andelshaver følge sit øjeblikkelige forbrug på nettet.

### **Maler:**

Maleren havde snydt os i 2007, derfor er de penge som skulle have været brugt her overført til 2008. Vi er ikke tilfredse med malerens performance, vi har haft en samtale med ham og han får en charge mere og hvis det også glipper, bliver han skiftet ud.

### **Murer:**

Vores mure har gennemført de eftersyn og reparationer vi har bedt ham om og ligeledes været på pletten, når storme har lavet huller i taget.

### **Tømrer:**

10 stk. hoveddøre er udbedret og 10 nye skal i år udbedres.

Når I får besøg af tømreren her i foråret, fordi han skal efterse yderdøre og vinduer, så informer ham hvis og hvor I har problemer. Han gennemgår både det mekaniske og pakningsmæssige. Det er ligeledes ham der informere bestyrelsen hvis et vindue ikke går at reparere eller justere og skal skiftes.

### **Dagrenovation**

Der har været en del problemer med håndteringen af vor daglige renovation, i nogle områder går det fint, hvorimod andre steder, kan man ikke rigtig finde ud af hvad der er dagrenovation og hvad der er storskrald og tøj, eller andet godt. Ingen nævnt, ingen glemt, husk lige at andre skal rode i det, så følg venligst reglerne, som er beskrevet på hjemmesiden.

### **Ejendomssalg, vurderinger, kontrakter og ventelister:**

Der er siden sidste ordinære generalforsamling, indflyttet 2 nye familier på Amager Strandvej, en af udflytterne har fået bolig på Saltværksvej og den anden er fraflyttet andelsboligforeningen

Vi har i skrivende stund stadig problemer efter Engmarken 28. der er uoverensstemmelse imellem køber og sælger omkring visse områder, hvorfor der er tilbageholdt Kr. 25.000,- Vi håber snart dette falder på plads, da der er lagt op til retssag.

Vi har i øjeblikket ca. 225 på ekstern venteliste og 26 på den interne.

23. april 2008

Vi har ligeledes ved årsskiftet fået vores ejendom vurderet, og det vil fremgå af regnskabet, som fremlægges senere.

### **Fælleshus og Kælder:**

Huset har i sidste år været lejet/lånt ud 100 gange. Det fordeler sig med 69 gange uden indtægter og 31 gange med indtægter. Kr. 30.380 og udgifterne har været Kr. 19.187,- det vil sige at overskuddet har været på **Kr. 11.193,-** Det er i øvrigt det største overskud vi har haft, samtidig med at aktiviteterne også er steget. Det må tilskrives at vi har hævet priserne på udlejningen.

Vi påtænker stadig at efterisolere loftet, for at fjerne kuldebroerne og efterfølgende male, så det igen kan fremstå som et sted man kan lide at være. Grundet de mange andre aktiviteter

Er vi dog ikke nået der til endnu, men håber det kan ske i indeværende år.

### **Afslutning:**

Jeg vil som formand, takke bestyrelsen for godt samarbejde i det år der er gået, der har været nok at se til og vi er heller ikke helt i havn endnu.

En speciel tak til dem der forlader bestyrelsen, for vel udført arbejde. Det er Carl-Aage Hansen som vil hellige sig andre opgaver.

***Preben Fog kom på valg grundet lang tids sygdom og desværre død. Preben har i mange år ihærdigt arbejdet i bestyrelsen, og samtidig været et meget hjælpsomt og venligt menneske, som vi kommer til at savne meget. Æret være hans minde.***

Jeg vil også rette en tak til Ulla og Bent for deres arbejde med Fælleshuset. Ligeledes her, har Ulla valgt at stoppe sit arbejde med huset, for at hjælpe Carl-Aage med at hellige sig andre opgaver. Tak for tiden der er gået Ulla.

Til sidst vil jeg ligeledes sige tak til vores viceværter Bent og Svend Erik, for vel udført arbejde.

*Husk på at vi bor og ejer et fællesskab sammen, hvor der er mange meninger og synspunkter, som gerne skulle gå op i en højere enhed, og hvor den ene ikke skal fremhæves for den anden og hvor ingen har mere ret end andre. Så tænk positivt og respekter at der kan være andre meninger, de kan måske endda være, muligvis være, lige så gode som dine.*

Beretningen blev sat under afstemning og blev enstemmigt godkendt

3. Forelæggelse af regnskabet for foreningsåret 2007, som var udsendt i forvejen, blev foretaget af vor revisor Lars Bastholm, og med mindre spørgsmål blev det vedtaget.

23. april 2008

4. Likviditetsbudgettet blev fremlagt og vedtaget. Budgettet for 2008 blev ligeledes gennemgået og vedtaget. **Bestyrelsens forslag** til fastsættelse af Andelskronen, blev også godkendt, som dokumenteret i regnskabet. Huslejeafgiften fra 01 jun-08 blev fastsat med udgangspunkt i at vi fra 01 jan-08 har indbetalt for meget, stammende fra en ekstraordinær betaling for 2007, som skulle gøre at vi betaler varme forud i stedet for bagud. Dette skulle have været stoppet 01 jan-08, men blev det ikke. Vi fortsætter med at betale dette beløb, som overføres til huslejekontoen fra 01 jan-08, derved opnår vi den økonomiske dækning vi har behov for. Altså ingen fysisk stigning i forhold til i dag. Dette blev ligeledes vedtaget.
5. Indkomne forslag.
  - a. Forslag til ændring af foreningens ordensreglement § 11 Biler og Parkering, blev fremlagt og enstemmigt vedtaget.
  - b. Forslag fra Maja Frydendal, om etablering af 2 ekstra cykelskure, grundet pladsmangel i de eksisterende. Efter en del debat, for og imod, **blev forslaget vedtaget**. Bestyrelsen arbejder videre med sagen og finder egnede steder for placering, undersøger priser og godkendelse af kommunen, for derefter at opføre disse.
  - c. Forslag fra bestyrelsen omkring varme og vand måling. Foreningen er stillet i udsigt at senest 2009 skal alle radiator målere udskiftes, da batteriernes levetid løber ud. Dette vil koste ca. 185.000,-. Da vi i forvejen har haft indvendinger over aflæsninger af både varme og vand, stiller bestyrelsen forslag om indførelse af **energimåling**. Det vil sige at i stedet for målere på alle radiatorer, installeres der en energimåler får varme, i rør serviceskakterne. Der, hvor der ikke allerede er skiftet på vand aflæsningen, skiftes også denne ventil. Man kan efter en sådan installation aflæse både vand og varme, uden at komme ind i lejligheden. Man kan ligeledes følge sit forbrug via internettet. Denne løsning koster ca. Kr. 660.000. Det indebære at når VVS firmaet skal installere målerne, skal der være adgang til kanalerne. Hvis der ikke er det, vil omkostninger til dette blive opkrævet i den enkelte lejlighed. Efter debat for og imod, **blev bestyrelsens forslag vedtaget**. Bestyrelsen forklarede at finansieringen kunne gøres for midler fra vore obligationer og overskud fra anlægslånes (parkeringsplads).
  - d. Forslag fra bestyrelsen omkring etablering af 14 carporte, fordelt med 8 på Søvang alle og 6 på Engmarken. Via en rundspørge har 14 familier indikeret interesse i en sådan løsning. Forslaget indikerer at dem der får, skal betale. Dette kunne gøres ved at foreningen bygger dem og at dem som benytter

23. april 2008

dem betaler alle udgifter inkl. Vedligehold via månedlig leje. Det blev ligeledes fastlagt at afskrivningsperioden for en sådan er 20 år. Bestyrelsen arbejder videre, med en projektering, kommunal godkendelse og finansiering/leje. Herefter kommer den tilbage for at få projektet godkendt, eventuelt på en ekstraordinær generalforsamling.

- e. Forslag fra bestyrelsen om at omlægge det kortfristede byggelån for parkeringspladserne, til realkreditlån, som vi har tilbud på om som omkostningerne for allerede er indlagt i 2008 budget. Forslaget blev vedtaget.
- f. Forslag til sikring af huslejen, at den maximale stigning over de næste 10 år, ikke kunne overskride et forud bestemt niveau. Dette fordi Danske Banks prognose for omtalte periode, forudser at vore indekslån ville stige uhensigtsmæssigt og derved en væsentlig forøgelse af huslejen over nævnte periode. Der henvises endvidere til afsnit 1 i referatet, bestyrelsen arbejder videre og kommer tilbage.

6. Valg af bestyrelse, på valg er:

Carl-Aage Hansen, for 2 år modtager ikke genvalg. Valgt blev **Niels Ravn**.  
Lars Møhlenberg, for 2 år, modtager genvalg. Genvalg til **Lars Møhlenberg**.  
Preben Fog var ikke på valg men afgik. Valgt for 1 år **Søren Håkan**.

Bestyrelsessuppleanter:

Hans Jørgensen, modtog genvalg for 1 år  
Michael Schrøder, modtog genvalg for 1 år

7. Valg af administrator, Birgit Lemvig blev genvalgt  
8. Valg af revisor, Robin Lerche v/Lars Bastholm blev genvalgt  
9. Eventuelt:

Her var der lidt spørgsmål omkring ventilationen, tidspunkt for stop og start, hvilket bestyrelsen lovede at fikse.

Referent: Flemming Jeppesen  
Dato: \_\_\_\_\_

Dirigent: Advokat Birgit Lemvig  
Dato: \_\_\_\_\_

---

---

23. april 2008