

Andelsboligforeningen Vævergården
Ordinær generalforsamling 22.4.2009
Referat ved Søren Håkan

Dagsordenens punkt 1. Valg af dirigent.

Birgit Lemvigh valgtes ved akklamation.

Dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning.

Kaj Juel Hansen (bestyrelsesformand) fremførte ”Bestyrelsens beretning for foreningsåret 2008”:

”

Så er der igen gået et år, med en lang række aktiviteter i foreningen. På projektsiden kan nævnes:

Altanerne skal snart have 1 års garanti gennemgang, vi ser gerne, at de der endnu ikke har efterkommet bestyrelsens besked om sideskærmene skal være monteret, får dem op igen.

Ny Parkeringsplads og tilliggende haver/anlæg skal ligeledes have 1 års gennemgang, med udskiftning af dårlige planter og afslutning / aflevering.

Hvad angår Carporte, så har vi fået afslag fra kommunen om at bygge disse, grundet overskredet byggekvote.

Overdækning af ubeskyttede døre og udhæng, har vi lagt lidt på is.

Cykelskure, der er lavet et billede af en prototype, da kommunen nægtede at give tilladelse til nyetablering. Dette kommer til debat senere i dag.

Økonomi, der var ved årsskiftet 1 restant. Restancerne er udlignet.

Der er overskud på driftsregnskabet 2008 og likviditeten er god. Det kommer vi nærmere ind på under kassererens fremlæggelse af regnskab og budget.

Vævernyt: Vi betragter Vævernyt som et vigtigt medie i kommunikationen med og imellem andelshaverne. Vi efterlyser måske lidt flere indlæg fra andelshaverne. Hjemmesiden står over for en revidering her efter generalforsamlingen.

Park, have og legeplads: Vi er stadig tilfredse med som vor have/park bliver holdt. Vi mangler nu at udskifte fejmaskinen. Det vil sikkert ske 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 den færdig, og det er først i denne sommer, den skal stå sin prøve. Den blev lidt dyrere end beregnet, men nu står den der, flot og færdig, med hjælp fra andelshaverne.

Der bliver opsat ekstra hegn, fra cykelskur nedre Engmarken til grillpladsen, bekostet af foreningen, på grund af folks passage af blomsterbedene.

Kære hundeejere, alle andelshavere har stadigvæk dybtfølte bønner at den enkelte hundeejer samler sin hunds efterladenskaber op. Hunden skal holdes i snor. Kære hundeejere, tænk på vi har legende børn og ældre gangbesværede, som kan være nervøse, hvis de møder løse hunde. Husk på at støjende husdyr virker irriterende på dem der er hjemme hele dagen.

Hvordan går det i øvrigt med klipning af høje træer og buske? Skal vi hyre viceværterne?

Lyden af bolde, der drøner mod plankeværk og skure er irriterende for alle andre end de, der spiller. Og kan plankeværkerne holde til det i længden?

Og så til de mange brogede, nogen synes pragtfulde udsyn til tørrestativer med kulørt klatvask. Kunnen man tænke sig at dette smukke syn om muligt blev sløret af plankeværker i haver eller hække klippet i passende højde og for altanernes vedkommende under rækværkshøjde?

Byggeteknisk udvalg: I året der er gået har vi udskiftet en del bygningsudstyr.

1 hoveddør 2 havedøre og 2 vinduer. Dette understreger at udskiftninger på grund af nedslidning begynder at indtræffe og må medtages i 10 årsplanen.

Der har været endog meget store problemer med toiletafløbene fra ”nedre” Engmarken.

Her har vi udskiftet mange komponenter f.eks. pumpe, automatik og andet godt for at komme problemet til livs. Vi har forbedret udsugning fra køkkenet i fælleshuset.

Vi har også i år fået udført en del vedligeholdelsesarbejder, skitseret i vores 10 årsplan.

Fra i år er også vinduer med. Disse begynder at trænge til maling. Det bliver sådan, at vi tager et antal vinduer i år, flere til næste år osv. som pengene rækker. Når vi har været raden rundt, starter vi forfra. Fast arbejde.

Hvad angår VVS 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 varmeleverandøren, fordi vort returvand har været for varmt. Dette ser vi på og søger hjælp hos eksperterne for at det ikke skal gentage sig. I skrivende stund har vi fået afsyret varmeveksleren for det varme vand.

Vores grundlæggende elforsyning baserer sig på hovedtavler placeret forskellige steder indholdene hovedsikringer. Flere af disse skabe har det dårligt, og i gavlen på Engmarken 20 har vi været nød til at ofre udskiftning af skab og indeholdende sikringsarmaturer. Flere kan følge efter.

Angående varmemåling så modtog vi oplysninger fra Siemens, at vi senest i 2009 skulle have skiftet alle vore radiatorvarmemålere, på grund af gangtid på batterier. Vi havde et andet forslag oppe på sidste generalforsamling, som ville løbe op i ca. Kr. 660.000. Det er vi dog på grund af den økonomiske situation løbet fra og vendt tilbage til udskiftningen af målerne, som i skrivende stund er udført for ca. 120.000 kroner. Herefter kan man se på situationen efter 10 år, og her tage beslutning om man nu ønsker at lave om.

Dagrenovationen har voldt en del problemer, især håndteringen af vor daglige renovation. På nogle områder går det fint, hvorimod visse 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 med fordeling af affaldet

for at undgå ekstraregninger, når nogle containere er overfyldt med affald, som ikke er dagrenovation. Følg venligst reglerne, som er beskrevet på hjemmesiden.

Ejendomssalg, vurderinger, kontrakter og ventelister:

Det har været interessant at følge udviklingen i salg og i salgsmuligheder af vore lejligheder.

Vi har haft 2 lejligheder til salg, en på Amager Strandvej og en på Saltværksvej. Efter en gennemgang af den interne liste har der været yderligere rokader, som endte med at vi havde 2 lejligheder til salg på den eksterne liste. Vi sendte ud til samtlige på listen og fik ved fremvisningen 11 som skriftligt viste interesse. Disse faldt langsomt fra, grundet økonomi

Nu ser det ud til at begge er blevet solgt til nr. 131 og 151 på listen. Krisen med finansiering af boliger mærkede vi første gang i slutningen af 2008.

Vores ejendom er igen i år blevet vurderet til samme pris som sidste år. Dette grundet investering i altaner og nyt parkeringsanlæg, hvilket har forøget ejendommens værdi.

I 2008 fortsatte problemerne omkring Engmarken 28. Uoverensstemmelse mellem køber og sælger angående fast inventar. Der var tilbageholdt 25.000 kr. Rettens afgørelse i 2009 gik desværre køber imod, på grund af en lille bitte juridisk teknisk detalje.

Vi har i øjeblikket ca. 170 personer på ekstern venteliste og 26 på intern.

Fælleshus og Kælder:

Huset har igen i år været flittigt udlejet og har givet et overskud på den direkte drift på 7.989 kr. Vi har omskrevet regler for udlejning af huset (er udsendt og på hjemmesiden). Vi har blot præciseret allerede gældende bestemmelse om udlejning nytårs aften, og vi har ændret eller opjusteret priserne for udlån. Dette er gjort, fordi vi samtidig har fulgt kravet fra generalforsamlingen om, at det kun er andelshavere, der må og kan leje huset. Derfor mener vi at udlejningen i indeværende år vil blive mindre, og for at sikre balance i udgifterne så denne forhøjelse.

Vi er dog på det rene med at skulle huset give overskud på driften i indeværende år, da igen at sænke priserne.

Det der ved fælleshuset er "fællesudgifter" altså dækket af os alle, er vand, varme og el, samt vedligehold og nyanskaffelser.

Vi har på budgettet for indeværende år sat penge af til en gennemgribende renovering, hvor alt skal males og hvidevarer udskiftes. Endvidere bliver der monteret lidt ekstra skabe for at skaffe plads til ændringer i køkkenet og plads til forskellige aktiviteter. Dette vil gøre at vi kan aflukke kontoret og bruge det som sådan

En meget stor tak skal lyde til vor bestyrer af fælleshuset Bengt Gøtterup for det betydelige arbejde han udøver omkring fælleshuset. Og tak af samme dimensioner til Bent Eberhardt og Svend Erik Jensen for overvågning og pleje af vort ejendomsområde. Her er ordentligt og pænt.

Jeg vil som formand takke bestyrelsen for godt samarbejde i det år der er gået. Der har været nok at se til, og her i 2009 er der også lidt at se til.

En særlig tak til dem der forlader bestyrelsen for vel udført arbejde. Michael Schrøder mange tak for godt samarbejde og Hans Jørgensen, som har valg at stoppe af personlige årsager, mange tak for godt samarbejde.

Husk på at vi bor i et fællesskab, og at vi i fællesskab ejer boliger. Hver enkelt har mange meninger og synspunkter, om ting og sager, hvordan de skal gribes an. Den enes meninger skal ikke fremhæves for den andens og ingen har mere ret end andre. Så tænk positivt og respekter at der kan være andre meninger end dine, som ofte er lige så gode som dine.

”

Carl Aage Hansen efterlyste information om foreningens indsigelse imod lokalplanen vedrørende lukning af Strandvejen. Desuden opponerede han imod de nye højere priser for leje af fælleshuset.

En deltager efterlyste farvekoden på radiatorerne.

Kaj redegjorde herefter for, hvordan bestyrelsen havde støttet en gruppe, af især beboere fra Saltværksvej, ved at tilslutte sig deres protest til kommunen, imod strandvejslukningen.

Herudover forsvarede han de ny lejepriser af fælleshuset, der jo er vores alle sammens hvorfor vi betaler hertil gennem huslejen - derimod bør de omkostninger der forårsages af udlejningen betales af lejerne. De nye priser er kalkuleret ud fra et skøn over den forventede udlejning - der forventes at blive lidt mindre grundet de ændrede regler for hvem der kan leje huset (kun medlemmer af foreningen). Men mente herudover at fælleshusets økonomi hørte under punkt 3 vedr. regnskabet.

Kaj forklarede ligeledes at der havde været nogle ekstra udgifter vedr. fælleshuset, til bl.a. rengøring efter håndværkerne der havde holdt til i huset i forbindelse med etablering af parkeringspladsen – hvilket så sparede os for leje af skurvogn.

Kaj Rostholm efterlyste budget og regnskab for fælleshuset og så var også han træt af boldspil op ad skurene - kunne derimod ikke forstå bemærkningerne i beretningen vedrørende hunde, da der ham bekendt ikke havde været problemer.

Herefter godkendtes beretningen ved akklamation.

Dagsordenens punkt 3. Forelæggelse og godkendelse af regnskab 2008 og afstemning herom. Forslag til og godkendelse af andelskronens værdiansættelse.

Niels Ravn (foreningens kasserer) gennemgik ”Årsrapport for året 2008”. Årsregnskabet var alle bekendt med, da det var omdelt samtidig med indkaldelsen til ordinær generalforsamling.

Regnskabet sluttes med et overskud på kr. 191.180,00. Heraf henlægges kr. 190.000,00 således at regnskabsmæssigt resultat bliver kr. 1.180,00. Det er bestyrelsens hensigt, at der overføres maksimalt af evt. driftsoverskud til henlæggelser til vedligeholdelse. Året ender med et likviditetsunderskud på kr. 170.386,00, hvilket er acceptabelt set i forhold til årets driftsudgifter. Alligevel er vor likviditetsreserve særdeles acceptabel og kan måle sig med vor branches normtal. Vor formue består stort set af anlægsaktivet ejendom, som atter, på trods af dårlige tider, er værdiansat til kr. 112,0 mio. Vor rentebærende gæld pr. 31.12.08 andrager kr. 49.374.846,00 reguleret til kursværdi. Hvis vi ville indfri vor gæld den 31.12.08 så skulle vi have købt obligationer til en kontant værdi af netop disse ca. 49 mio. kr. Men indtil videre betaler vi af på vor pantebrevsrestgæld hvert år. Opretholder vi vor sunde økonomi, kan man forestille sig at A/B Vævergården er gældfri om ca. 26 år. Andelsboligforeningens egenkapital er særdeles fornem. Hvor mange virksomheder i Danmark kan fremvise en soliditetsgrad på ca. 50% af de samlede aktiver? Kapitalen består af 3 dele:

- 1) Andelskapitalen eller grundkapitalen indskudt kontant af andelshaverne hvilket udgør den lovpligtige kapital ca. kr. 10,6 mio.
- 2) Reservefond med et beløb på ca. kr. 6,0 mio. tilvejebragt igennem årene ved henlæggelse af de årlige driftsoverskud.

3) Opskrivningsfond er et beløb, der med reguleringer, udgør differencen mellem den oprindelige anskaffelsessum for ejendommen Vævergården og den handelsværdi ejendommen af vor valuar er vurderet til. Stiger handelsværdien så stiger saldoen på opskrivningsfonden og modsat hvis handelsværdien falder så mindskes saldoen på opskrivningsfonden.

Hensættelser til vedligeholdelse andrager pr. 31.12.08 kr. 2.596.000,00. Saldoen bør øges år for år med maksimale henlæggelser, således et pludseligt opstået behov for reparation/vedligeholdelse af alt hvad vedrører vor ejendom kan betales. Af hensættelsen ca. kr. 2,6 mio. har vi ca. kr. 1,5 mio. på bankbogen. Det er bestyrelsens målsætning at drive andelsboligforeningens forretning således, at der år for år kan henlægges overskud til vedligeholdelsesfonden og at vort indestående på bankbogen forøges maksimalt. Indtil videre har vedligeholdelsesarbejderne i 2009 kunnet holdes inden for den årlige driftsindtægt (husleje). Men reparationer af hoveddøre, havedøre samt maling af træværk koster. Så det gælder altså om at vi alle værner om vor ejendom og park samt fælleshus, så skader efter boldspil og uagtsom adfærd holdes i ave - og så bidrager vore arbejdsweekends også til opsparingen. Alt i alt et pænt regnskab. Vor revisor deler denne opfattelse og viser dette ved at give andelsboligforeningens bestyrelse blank revisionspåtegning for regnskabsåret 2008.

Spørgsmål fra salen: ”Hvorfor låner vi når vi er så rige”?

Niels erklærede at ”de 6 mio. reservefond og ca. 1,1 mio. af vedligeholdshensættelserne kun er luftpenge – men vi kan låne på dem”.

Carl Aage ville gerne vide noget om foreningens ejerskab af en altan.

Niels forklarede at finansieringen af de nye altaner udelukkende var et forhold imellem entreprenørerne og altanejerne og således andelsforeningen uvedkommende. Dog havde man af æstetiske grunde besluttet at der skulle altaner op hele vejen langs Strandvejen, hvorfor foreningen indtil videre har lagt ud for en altan – der vil blive betalt hen ad vejen.

Generalforsamlingen godkendte det aflagte årsregnskab for 2008.

Bestyrelsens forslag til bibeholdelse af andelskronens værdi – kr. 5,5505962 pr. andelskrone – blev vedtaget uden bemærkninger.

Dagsordenens punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Niels redegjorde herefter for den budgetterede huslejestigning på 2,5% fra midten af året, der skyldes at stort set alle vore omkostninger stiger. Enkelte af budgettallene kan man sige er høje - men som erklæret under punktet regnskab har bestyrelsen et stramt greb om udgifterne, og mon ikke tallene kan reduceres i årets løb. Allerede udgiften til udskiftning af varmemålere er blevet reduceret.

Carl Aage vendte nu tilbage til fælleshusets økonomi. Han stillede spørgsmålet: ”hvad er driftsudgifterne pr. døgn til fælleshuset?” 1200 kr. i døgnet er for meget – vi bør kun betale de reelle omkostninger – resten er fællesudgifter, erklærede han.

Den efterfølgende debat omkring fælleshusets økonomi afsluttedes af Kaj Juel Hansen, der lovede at skrive noget til Vævernyt.

Herefter godkendtes budgettet ved akklamation.

Dagsordenens punkt 5. Indkomne forslag

1. forslag til ændring af husordenens §17. Pligtarbejde, indsendt af Carl Aage m.fl. fordi de mente bestyrelsen fortolkede reglerne forkert.

Emnet affødte en nærmest uendelig debat, for og imod, hvorvidt alle skal betale 600 kr. for udeblivelse fra pligtarbejde – eller det skal være gratis at udeblive når der meldes afbud grundet sygdom eller andre handicap.

Nogle af debattørernes tilkendegivelser:

Jan mente at hvis vi afskaffede pligtarbejdet, koster det, hvis vi skal købe os til arbejdet der skal udføres. Preben Houman syntes ikke vi skal være så strikse hvis man er syg.

Carl Aage erklærede at det bør være legalt at melde afbud, men koste 600 kr. hvis man ikke gør det.

Lisbeth bidrog til en god stemningen ved, i forbindelse med diskussionen om hvorvidt man kan arbejde for andre, at tilbyde sig hvis nogen kunne bruge hende. Det fremkaldte mange smil og vi blev alle lidt gladere.

Jannie foreslog at det blev muligt, på tilmeldingen, at skrive når man arbejder for andre.

Benny kunne ikke forstå at man skal arbejde, når man ikke kan.

På et tidspunkt fremførte Kaj et ændringsforslag, der i realiteten betød afskaffelse af pligtarbejdet, hvilket den oprindelige forslagsstiller Carl Aage syntes var en rigtig dårlig ide – hvorefter debatten fortsatte.

Den salomonske løsning kom da Kaj foreslog at man skulle kunne arbejde en ekstra dag til en pulje, der så kunne dække for dem der ikke kan deltage i arbejdet – hvilke fik Carl Aage til at trække sit forslag hvorefter bestyrelsen af forsamlingen fik ”carte blanc” til at indarbejde dette i §17.

2. forslag var indsendt af Knud-Aage Testrup Jensen, der ønskede at de der havde meldt afbud skulle have de opkrævede penge tilbagebetalt.

Kaj kunne oplyse at det drejede sig om 19.000 kr.

Ved en afstemning stemte 16 for at tilbagebetale pengene, men 24 stemte imod - forslaget var således faldet.

3. forslag, indsendt af Maja Frydendal der foreslog forbud mod brug af vaskemaskiner efter kl.22.

Efter lidt debat og herunder et muntert indslag hvorunder Maja og hendes nabo konstaterede at de havde samme vaskemaskinemærke, opfordredes vi alle til at tage hensyn og hvis vi følte os generet, ta' en snak med vores nabo. (Ingen afstemning).

4. forslag vedr. fælleshusets benyttelse nytårsaften. Mette Gøtterup var utilfreds med bestyrelsens beslutning om at huset skulle forbeholdes et fællesarrangement.

Carl Aage (tidligere best.formand) redegjorde for hvordan nytårsaftens fællesarrangementerne var startet af ham og Benny - efter at nogen havde holdt en meget livlig fest i huset ved årtusindskiftet – og at man havde fastholdt dette indtil i år, hvor Mette havde lejet huset.

Carl Aage foreslog at der blev indført en skæringsdato (f.eks. 1.okt) for hvornår det skulle være besluttet at gennemføre et fællesarrangement nytårsaften og hvis dette så ikke var tilfældet, skulle det være muligt at leje huset.

Næsten alle stemte JA, så der blev ikke anledning til at stemme imod

5. forslag – Hovmann ønsker mere lys på gamle P-plads (vist på vedhæftet skitse).

Vedtaget med rigtig mange stemmer for og ingen imod.

Dagsordenens punkt 6. Valg til bestyrelsen

Kaj Juel Hansen og Søren Håkan blev genvalgt.

Flemming Jeppesen frafaldt tilsagn om at modtage genvalg, idet han fraflytter Vævergården.

Jannie Jørgensen blev foreslået – og efterfølgende valgt ved akklamation.

Til de 2 suppleantposter valgtes Kaj Rostholm samt Allan Rosqvist.

Efter valgene takkede Kaj de afgåede bestyrelsesmedlemmer for deres indsats.

Dagsordenens punkt 7. Valg af administrator

Birgit Lemvigh genvalgtes ved akklamation.

Dagsordenens punkt 8. Valg af revisor

Robin Lerche v/Lars Bastholm genvalgtes ved akklamation.

Dagsordenens punkt 9. Eventuelt

Rosqvist mener der bør gøres noget ved altanerne, der drypper længe efter regn.

Søren havde forsynet generalforsamlingsdeltagerne med 2 billeder af et cykelskur – det ene manipuleret så det fremstod åbent i begge sider, således som det var foreslået – og ønskede generalforsamlingens stillingtagen til om hvorvidt vi skal gå i gang med en sådan ombygning. Det var der efter lidt debat ingen stemning for – derimod var der stemning for uddeling af manillamærker til påsætning af cykler inden pligtarbejdet, hvor der så skulle ryddes op og ud i cykelskurene.

Kaj kom med en opsang til de der lejede fælleshuset og lukkede fremmede ind på parkeringspladsen også sørgede for at lukke dem ud igen, så vi undgik hærværk på vores bomme.

Takiar havde medelt at han gerne vil bistå med at arrangere et 1.hjælpskursus hvis der er interesse herfor. Det ser der ud til at være.

Hermed sluttede generalforsamlingen og dirigenten takkede for god ro og orden.