

Andelsboligforeningen Vævergården

Ordinær generalforsamling 27.4.2011

(referat Søren Håkan)

Dagsordenens punkt 1.

Valg af dirigent

Birgit Lemvigh blev valgt med akklamation og erklærede herefter generalforsamlingen for lovligt varslet og indkaldt.

Dagsordenens punkt 2.

Bestyrelsens beretning

(Den på generalforsamlingen underskrevne "Formandens beretning foreningsåret 2010" side 1-4 er vedhæftet efter generalforsamlingsreferatets side 2).

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen der blev vedtaget med akklamation.

Dagsordenens punkt 3.

Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Kassereren gennemgik "Årsrapport 1. januar 2010 – 31. december 2010", der forud for generalforsamlingen var omdelt til samtlige husstande.

En andelshaver følte sig forvirret over et overskud på godt 600.000 når vi ikke fik en 10 pct. huslejestigning sidste år.

Der var ikke andre bemærkninger og regnskabet blev godkendt med akklamation.

Bestyrelsens anbefaling af andelskronens værdi til 5,00 blev vedtaget med akklamation.

Dagsordenens punkt 4.

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

Det detaljerede budget blev fremvist på lærredet og gennemgået af kasserer, der argumenterede for bestyrelsens forslag om en 8 pct huslejeforhøjelse.

En deltager mente at der ikke var redegjort for budget kontra regnskab og fremsatte ønske om en kolonne i regnskabet med budgettal.

Det blev lovet at budgettal blev omdelt sammen med referatet.

Dirigenten hørte mange klapsalver til sin anbefaling af, at man næste år ikke belastede forsamlingen med så detaljeret et budget – kun hovedtallene.

Budgettet blev godkendt med en huslejestigning pr. 1. juli på 8 pct. Af 36 stemmeberettigede stemte 24 for.

Dagsordenens punkt 5.

Forslag 5A. Nødplan ved fremtidige "isvintre". (Dan og Jette)

Efter nogen snak frem og tilbage opnåedes enighed om at den ny bestyrelse tager sig af det.

Forslag 5B. Forslag 1. (Jan Petersen)

Administrator forklarede at forslaget ville gøre administrationen så omfattende at hun ikke ønskede at fortsætte hvis forslaget blev vedtaget.

Jan Petersen var ikke mødt op og kunne således ikke argumentere for sine forslag.

Forslaget faldt - ingen stemte for.

Forslag 5C. Forslag 2. (Jan Petersen)

Forslaget faldt.

Forslag 5D. Forslag 3. (Jan Petersen)

Forslaget faldt – ingen stemte for.

Forslag 5E. Ang: dåser. (Maja Frydendal)

Forslagsstiller ser dåser i skraldespanden og ønsker skriftlig info vedrørende affaldssortering. Ingen afstemning - men tilsagn om genoptryk af affaldsguide i Vævernyt.

Forslag 5F. Varmeregnskab. (Maja Frydendal)

Administratør forklarede at hun fik vandafregningen for ca. en uge siden. Formanden erklærede at den skal komme i maj. Ingen afstemning.

Dagsordenens punkt 6. Valg til bestyrelse

Carl-Aage Hansen valgtes som bestyrelsesformand - Kaj Juel Hansen ønskede ikke at fortsætte. Søren Håkan blev genvalgt som bestyrelsesmedlem. Steen Bo Klehn blev valgt som bestyrelsesmedlem - Jannie Jørgensen ønskede ikke at fortsætte. Jens Mogensen blev valgt som suppleant. Carsten Holder blev genvalgt som suppleant.

Dagsordenens punkt 7. Valg af administrator

Birgit Lømvigh blev genvalgt.

Dagsordenens punkt 8. Valg af revisor

Forsamlingen gav bestyrelsen mandat til at finde en ny revisor.

Dagsordenens punkt 9. Eventuelt

Der blev fremvist et skiltesforslag til overdækning af døre. To varmtforsinkede 40 mm rør bukket i trekant, monteret på hver side af hoveddøren, bærer en 10 mm hæretet glasplade. Formanden fremlagde, på baggrund af et prisoverslag, følgende beregning: Samlet pris 612.900 kr. incl. moms. Kuntant 10.208 kr. pr andelshaver eller 62 kr. pr. md. i 30 år ved 5 pct. kreditforsningslån.

Der var flertal for at bestyrelsen arbejder videre på et forslag om overdækning af døre.

En debat fra blokken over for gocarbanen omtalte problemet med unge der laver ballade, hærværk, slåskampe og urinerer i vores bobyggelse. De skjuler flasker i hækken og tager stoffer i cykelskuret. Det skaber utryghed og ingen tør stil e cykler i skuret. Han mente der var for få henvendelser til politiet og opfordrede i øvrigt til at man udlydte en "signalementblanket" når man observerede noget. Forslag den ny bestyrelse at få lave en låge med kodelås. Det blev foreslået at det i stedet var gocarbanens ejer der skulle opføre et "ryge"skur.

Den afgående formand blev takket for sin indsats og fik overrakt en present.

Dirigenten takkede for god ro og orden

- og generalforsamlingen, hvor de fremmødte var indstillet på at det skulle gå hurtigt, var slut.

REFERENT:



DIRIGENT:



Formandens beretning foreningsåret 2010.

Året der gik:

Året 2010 bød på mange spændende udfordringer. Heldigvis bor vi i en andelsboligforening som vi både skal være glade for og stolte over. Vi ligger godt placeret, nær strand, havn, metro, lufthavn, jernbane- og motorvejsforbindelser.

I disse meget turbulente tider, hvor banker og andre virksomheder bukkes under, skal vi stadig holde fokus på vores frihedsgrader og sikre at vi ikke havner i en situation, hvor vi mister vores økonomiske handlefrihed og troværdighed. For at sikre dette skal vi leve op til vores målsætninger og sikre at vi har en passende egenkapital og vores kontante likviditet opretholdes. På denne måde er vi i stand til at opfylde arbejdsopgaverne jævnførende vores vedligeholdelsesplan for ejendommen, så ikke det hele falder ned om ørene på os. Vi skal hele tiden have fokus på at andelskronen fastsættes fornuftigt i forhold til ejendommens handelsvurdering. Hvis vi ikke har orden i økonomien, hvis andelskronen ikke er realistisk, så vil det blive vanskeligt for nye andelshavere at få finansieret indskuddet i bankerne. Bankerne vil helt enkelt ikke låne penge ud til køb af en andel i en andelsboligforening, hvis økonomi er ormædt.

Vor sædvanlige valuar har pr 31-12 vurderet ejendommen som hvert år, til brug for fastsættelse af andelskronens værdi. Som i foregående år har vores valuar lagt vægt på vore regnskaber, vor vedligeholdelse af ejendommen samt beliggenhed. Dette har givet sig udslag i en stigning på ca. 5 mio. kr. til 112 mio.kr.. Bestyrelsen vil senere foreslå generalforsamlingen at fastsættelse af værdien af andelskronen også i år finder sted efter de forsigtigheds principper som vi har anvendt de foregående år.

En af vore andelshavere har ved gentagne henvendelser gjort sig til talsmand for at vor finansiering burde ændres. Skulle dette have mening for foreningen så skulle en sådan omlægning resultere i lavere finansieringsomkostninger end de foreningen har i dag. I dag andrager foreningens restgæld ca. 32 mio. kr. For at indfri disse 32 mio. kr. skal vi optage nye lån for ca. 53 mio. kr. og dette lån skal så afdrages over 25, måske 30 år. Realkredit Danmark har orienteret os om, at rentetilskuddet vil bortfalde og at den eneste måde hvorpå foreningens finansieringsomkostninger kan reduceres vi være at foreningen vælger en lånetype hvor der ikke betales afdrag. Dette forudsætter, at det afdragsfrie lån af Realkredit Danmark kan bevilges med en løbetid på 30 år. Afslutningsvis er det bestyrelsens holdning at man skal afdrage på lån for at sikre at foreningen senere kan lånefinansiere udbedringer ved nedslidning af ejendommen. I øvrigt er det ikke efter bestyrelsens opfattelse at en enkelt andelshavers kortsigtede egeninteresse skal varetages af andelsboligforeningen.

Vi vender tilbage til dette punkt under indkomne forslag.

Når vi ser på økonomien, er det ganske få steder vi har indflydelse, når vi laver vore budgetter. Det er vores forbrug af håndværkere, forbrug af ekstraordinær renovation, såsom ekstra containere og andre forbrugsområder. Derfor er det vigtigt at alle er med til at holde de fælles omkostninger nede. Der er kun et sted de kan hentes og det er på huslejen.

Vi meddelte sidste år at vi havde behov for 10 % huslejeforhøjelse for budgettet 2010, for at opretholde likviditeten. Dette enedes et flertal af andelshaverne at nedsætte til 5 %, for at se hvordan det ville gå, om vi ikke kunne spare lidt i løbet af året.

Selvom vi har sparet, så indhenter omkostningerne os, på områder vi ikke har indflydelse på, såsom nye afgifter på varme, vand og afledningsafgifter. Disse grønne afgifter, skyldes, omlægninger efter skattereformen.

Ved årsafslutningen var der ingen restancer på husleje indbetalingerne.

Ved vandaflæsningerne i afslutningen af året, er der konstateret endnu et antal vandmålere som ikke virker og som er bestilt skiftet.

Vandaflæsningerne for 2009, resulterede i en fejl i beregningerne. Som resultat af dette, var der for store tilbagebetalinger og et derfor, for stort forbrug på fællesomkostningerne. Denne fejl må jeg selv påtage mig ansvaret for. Det viste sig at når andelshaverne indberetter, så det f.eks. 30m³ koldt og 10m³ varmt, her registrerede jeg det kolde vand og lagde ikke det varme til totalen. Derved er der kun betalt for opvarmningen af det varme og ikke for vandet. Dette er i år rettet og efterkalkuleret og der er balance i tingene igen.

Bygninger og installationer:

Vi har haft en del problemer med ventilationssystemerne, udskiftet et par centrale udsugningsmotorer, og fundet flere ulovligt installerede emhætter, som endelig er bragt i orden, de sidste i starten af 2011. Herefter er det meningen at en op følgende trykjustering skal foretages, hvorefter vi håber den sag er ude af verden.

Alle hoveddørene på 1.sal er blevet slebet og malet i det forgangne år. Snedkeren har været dem igennem og sat tætningslister på hvor det var nødvendigt.

Vi har stadig i 2010 haft problemer med 2 af vore brønde, toilet brønden nedre Engmarken og regnvands brønden ved fælleshuset. Dette mener vi nu er blevet løst her først i 2011. Brønden ved Engmarken har fået skiftet flydekontakter og ind monteret en ekstra for alarm. Brønden ved fælleshuset har fået ny pumpe og for begge pumpe vedkommende er installationen ændret, så hver pumpe har sin egen el gruppe og HFI relæ. Derudover er der ved siden af varmecentraldøren monteret 2 røde lamper, som blinker når der er fejl på anlægget. Ser du det, så kontakt viceværten eller bestyrelsen, som vil tage sig af det.

Vi har haft en del radiator termostat ventiler som måtte skiftes i starten af fyringsperioden.

Vi har undersøgt priserne på markedet hvad angår vores forsikring, med udgangspunkt i resultatet, har vi genforhandlet prisen, som med tilbagevirkende kraft allerede fra i år er nedsat med ca.kr.20.000,- pr. År.

Vinteren.

Den forløbne vinter startede tidligt og blev streng allerede i 2010. Vi løb tør for salt og arbejdstid. Der var nogen af andelshaverne der uopfordret deltog i at holde sneen stangen, dog ikke så mange. Det er irriterende at man af og til ikke kan stå fast og farligt

tillige. En ting vi kan og vil gøre er at vi allerede i oktober indkøber den salt vi regner med at forbruge i vinterens løb. Hvis det kniber med pladsen, må vi løse det med en container eller anden mulighed. Det letteste er at købe sig til løsninger, som sikre os, men er vi villige til at lade huslejen stige yderligere, eller er der flere andelshavere der mener at de kunne give en hånd med. Det har jo ikke nødigt at være som maskinoperatører, der er rigelig med skovle, koste og sneskrabere i skuret. Vi vender tilbage til dette punkt under indkomne forslag.

PARKERING.. Til hver enkelt andelsbolig hører en parkeringsplads.

Dette er der sådan set ikke noget nyt i. Der er heller ikke noget nyt i at enkelte andelshavere fortsat har deres egne regler på dette område.

Hvis der er for svært at læse reglerne i ordensreglementet, så vil vi atter engang repetere at man kun kan disponere en anden parkeringsplads, end den man selv har fået anvist, hvis man har den andelshavers skriftlige accept, som har rådighed over denne plads. Denne skrivelse skal afleveres til bestyrelsen.

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. Ligeledes pap, det skal ned på containerpladsen og hvis det er kasser, skal det klappes sammen og lægges i bunker. Cykler og maling skal du ikke stille ned på pladsen, det skal du selv køre på kommunens pladser. Hvis du er i tvivl, så gå ind på vores hjemmeside, eller tal med viceværten, der finder du hvordan du skal forholde dig med affald, hvad du må lægge hvor og hvad du selv må skaffe dig af med.

I 2010 har vi ikke solgt nogen andelsboliger, der er 30 på intern venteliste og 128 på ekstern liste.

Pr 15.marts i år skiftede Saltværksvej 1C andelshavere. Lilian Pagels forlod os og familien Gellner, Kenni og Cathrine og Deres 2 børn flyttede ind, velkommen til dem.

Også i 2010 har det været en fornøjelse at se vore forskellige klubber i andelsboligforeningen så flittigt har brugt vort samlingssted fælleshuset. I Bestyrelsen er vi af den mening, at disse fællesskaber på kryds og tværs er med til at holde sammen på andelsboligforeningen, og at den enkelte deltager som hovedregel bringer noget positivt med hjem. Det hænder, at Bestyrelsen´s medlemmer, en eller flere, har møder i fælleshuset med vore serviceleverandører. Især husker jeg vor valuar´s bemærkning: "Det er dog et dejligt og præsentabelt sted i har til rådighed"! Ja, det er det, ikke mindst takket været vor husbestyrer Bengt Gøtterup. Huset har ballanceret med et overskud på kr.7.000,-. Samme Bengt besluttede med udgangen af 2010 at afslutte sin tid som husbestyrer Tak til Bengt og Grethe og tusind tak for de år der er gået. I har udført et stort arbejde.

Vi vil samtidig ønske velkommen til vort nye bestyrerpar: Jens Mogensen og Lis Petersen.

Al mulig tak til viceværterne Bent, Svend Erik og Bengt. Uden jeres veludførte arbejde, havde vi ikke så smukke omgivelser.
Bestyrelsesmedlemmerne har ydet et godt stykke arbejde i 2010. Tak for det. Ligeledes tak til dem der forlader bestyrelsen.

Husk på det fælleskab vi sammen ejer, forpligter os alle. Lad os stå sammen om dét og selvom du af og til føler at det altid er dig der går forrest og må holde for, så er der andre der føler det samme. Hvis alle gjorde det, "så ville det ikke være så ringe endda."

Kaj Juel Hansen

Formand

27. april i det herrens år 2010.

Advokat Birgit Lemvigh

Ordstyre