

## **Andelsboligforeningen Vævergården**

### **Ordinær generalforsamling 25. april 2012**

(referat Søren Håkan)

#### **Blandt de fremmødte taltes:**

35 stemmeberettigede og 3 fuldmagter.

- Dagsordenens punkt 1.

#### **Valg af dirigent**

Birgit Lemvig valgtes, sædvanen tro til dirigent, og konstaterede herefter generalforsamlingen for lovligt varslet og indkaldt, hvorefter hun gav ordet til formanden, Carl-Aage Hansen.

- Dagsordenens punkt 2.

#### **Bestyrelsens beretning**

"Så er der endnu engang forløbet et helt år, og vi måtte, sådan lige inde midt i sommeren sige farvel til den tidligere formand - Kaj Juel Hansen - der meget pludseligt blev revet væk fra os. Også Ellen Wichmann har vi også måttet sige farvel til; hun døde i en høj alder efter lang tids sygdom.

*Æret være deres minde.*

I årets løb har vi sagt goddag til flere nye indflyttere: Jakob og Mathilde Schwartz Engmarken 6, Lars Wichmann Engmarken 40, David Andersen og Michele Jensen Amg. Strandvej 364D - rigtig hjertelig velkommen til jer.

Vi har måttet sige farvel til Bengt Gøtterup som vicevært, idet han har trukket sig tilbage, da han ikke længere kunne magte opgaven og i stedet har bestyrelsen antaget Lars Wichmann. Der var 4 ansøgere til viceværtjobbet.

Så har der været lidt stormskader, nedblæste teglsten og ødelagte tagrender samt vandskader i forbindelse utæthed og tæring i vort system. Skaderne er anmeldt til forsikringen som har dækket ind.

Vi har talt med vvs-entreprenøren vedrørende tæring og utætheder i vandrørssystemerne og han giver udtryk for, at der ikke er grund til uro på dette felt.

Malerarbejde som var i gang sidste år fortsatte, men pga. af det dårlige vejr hele sommeren og efteråret, blev det ikke færdigt, så vi fortsætter i år og håber at blive færdige.

Der har i forbindelse med aflæsningen af varme vist sig visse divergenser vedrørende forbruget og aflæsningen i enkelte lejligheder. Desuden har der været for ringe tilbagemelding fra ISTA omkring gulvvarme og manglende målere. Dette har vi nu fået ordnet, så alle fremover kommer til at betale efter registreret forbrug via måler. Det skal nævnes, at bestyrelsen i fremtiden vil overveje nøjere, om der skal gives tilladelse til vandbåren gulvvarme.

To andelshavere er flyttet på plejehjem - hvilket er årsagen at der i den sidste periode har været salg og røkeringer mellem lejlighederne. Vi har erfaret, at selvom vi har mange på venteliste til vore lejligheder og mange har været interesseret i at købe, har det for mange været umuligt at få bankerne til at være med ved finansiering pga. finanskrisen og prisfald på andelsboliger - ca. 6-8% i vort område.

Også i år har der været en del natteaktivitet i forbindelse med gocarcentret såsom natteroderi på vor parkeringsplads og i et cykelskur. Men efter henvendelse til kommune og centerleder ser det nu ud til at dette skulle være overstået.

Der har været en del ønsker om større cykelskure da vi åbenbart ikke har plads nok, eller har fået flere cykler, og i den forbindelse skrev bestyrelsen i Vævernyt at der var nogle ladcykler i brug og disse fylder jo meget i cykelskurene, om ikke det var en ide stille disse ladcykler i haverne, hvis en sådan haves.

Der har været røster fremme om det var muligt at gøre cykelskurene åbne fra to sider. Dette er dog nedstemt på en tidligere generalforsamling, så vi prøver at nedtage cykelstativerne, hvilket vi mener godt kan give lidt mere plads i det enkelte cykelskur.

Arbejdsweekenden i efteråret havde fin tilslutning og vi fik en masse fra hånden; bl.a. listerne på fælleshuset og inddækninger på brystningerne på Saltværksvej. Det samme kan nævnes i forbindelse med forårets arbejds weekend, hvor vi fik omkodet alle vore "bippere", så vi fremover kan erstatte bortkomne eller købe ekstra "bippere". Prisen er 350 kr.

Et par af vore andelshavere arrangerede fastelavnsfest - med tøndeslagning m.m. Til dette arrangement kan vi kun sige: "godt gået". Der var ca. 60 deltagere og vi havde alle nogle hyggelige timer. Det skal nævnes at foreningen dækkede et mindre underskud.

Eftersyn af døre og vinduer, som plejer at ske en gang årlig, ser ud til ikke at have fungeret særlig effektivt i 2011, så det tager vi op og drøfter vor servicekontrakt med tømreren.

Der er forespurgt om det er muligt at arrangere en lysfest i stedet for juletræ, som der dårlig nok er plads til i fælleshuset.

Da foreningen fylder 20 år til næste år, forslår bestyrelsen at vi markerer begivenheden ved en sommerfest. Til dette skal vi bruge nogle folk til sammen med bestyrelsen, og det skal nævnes at vi allerede har aftalt med Yvonne Rostholm, at hun godt vil være tovholder sammen med en fra bestyrelsen.

Vi har en lille meddelelse fra administrator ang. vand og varme afregning.

I må meget gerne maile jeres bankkontonr. til administrator – det vil lette eventuelle tilbagebetalinger af for meget indbetalte bidrag til vand og varme, og de som ikke kan maile kan ringe eller komme i kontortiden (1. mandag i måneden) så kan vi hjælpe med en mail til administrator.

Det er bestyrelsens opfattelse, at de fleste i denne forening, lever for/og med det fællesskab, som er en af grundideerne ved at bo i en andelsboligforening som vores. Det ses tydeligt ved den store deltagelse i bl.a. arbejdsweekenderne og forskellige arrangementer. Og I må huske, at bestyrelsen kun er sat i værk til at administrere de vedtagne vedtægter, og få dagligdagen til at glide mest gnidningsløst, hvilket nogle gange kan medføre at vi skal lege "politi" i henhold til vore vedtægter. Dette er ikke noget vi ynder, men vi skal være her alle sammen.

Vi beklager hvis nogen i den forbindelse føler sig "trådt over tæerne".

*Carl-Aage"*

✓ Beretningen vedtaget med akklamation.

- Dagsordenens punkt 3.

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

Niels erklærede årets regnskab og resultat for tilfredsstillende. Dette blandt andet grundet udskudt vedligeholdelse samt den kendsgerning at likviditetsreserven nu udgør mindst 3 måneders husleje.

Ved den årlige valuarvurdering blev foreningen 7 millioner kroner mindre værd. Niels forklarede valuarens beregningsmetode, hvilken også fremgår af "Årsrapport for 2011".

Opskrivningsfonden er nedskrevet, grundet årets valuarvurdering og fordi obligationskurserne har været os imod, hvilket afspejler sig i et fald i egenkapitalen.

✓ Regnskabet godkendt med akklamation.

Årsrapportens to beregninger af andelskronen til en værdi pr. indskudt andelskrone på henholdsvis 4,41 og 4,0378, fik "et par ord med på vejen".

Niels argumenterede for bestyrelsen anbefaling af en andelskroneværdi på 4,0378, der fremkommer ved i lighed med tidligere år, at hensætte et beløb til reservefonden. Han påpegede vigtigheden af at sikre foreningen en fornuftig egenkapital, hvilket igen sikrer at vi kan låne hvis behovet opstår.

En andelshaver erklærede, at da man besluttede at gå over til valuarvurdering blev det en pengemaskine. Nogen flytter ind når værdien er høj - andre når den er lav. Han foreslog derfor

at man brugte nogle af de 4 millioner der hensættes til reservefond, til at udjævne vurderingsudsvingene.

En anden andelshaver, der gennem nogen tid havde haft sin lejlighed til salg, fortalte at banken mener kvadratmeterprisen er høj og det bliver ikke bedre når en altanpris på ca. 100.000 kr. lægges oven i.

Fra anden side konstateredes at vi nu er nede i 07-niveau - men at eventuelle huslejstigninger er vigtigere end andelskronen.

✓ Bestyrelsens forslag til andelskronenværdi: 4,0378 vedtaget ved håndsoprækning, med 23 stemmer for og 3 stemmer imod.

- Dagsordenens punkt 4.

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

Niels erklærede at samtlige afgifter kun går én vej – men at der ikke var behov for huslejstigning denne gang og anbefalede derfor "Bestyrelsens forslag til budget 2012", gengivet i Vævernyt nr. 48, til godkendelse.

✓ Bestyrelsens forslag til budget 2012 godkendt med akklamation.

- Dagsordenens punkt 5.

#### **Forslag 5 A - Ændring til ordensreglementets § 3**

"§ 3 Cykler m.v. på fællesarealet.

Cykler og knallerter må kun hensættes på fællesarealet i de dertil indrettede rum (cykelskure eller egne opbevaringsskure).

Pladskrævende cykler som "Christianicykler" o.l. bedes man hensætte i egne haver, eller hvis sådan ikke haves, på egen P-plads eller MC-plads.

Henstilling af cykler og knallerter i andre beboeres haver eller op ad hække er ikke tilladt."

Forslaget førte til en, til tider, følelsesladet debat om retten til at stille alle slags cykler og vogne i cykelskurene.

Carl-Aage forklarede, at forslaget ikke var stillet for at genere nogen, men udelukkende i et forsøge på at løse et fælles problem - og at bestyrelsen hermed trak forslaget tilbage.

✓ Forslaget vedr. ændring af ordensreglementet trukket tilbage.

#### **Forslag 5 B - Forslag om glasoverdækning af hoveddøre**

"Der etableres glasoverdækning over alle hoveddøre i Andelsboligforeningen Vævergården undtagen: Amager Strandvej 362A, 362C, 364A og Engmarken 26, 32, 34, 38, 40.

Udførelse: Mod Amager Strandvej på første sal lægges glastag på eksisterende pergola. Glastaget føres helt hen til trappen (skitse A). (se Vævernyt nr. 48)

Over øvrige indgangsdøre opsættes to varmforzinkede 40 mm rør hvorpå glastaget lægges. Et rør på hver side af døren (skitse B). (se Vævernyt nr. 48)

Pris: 630.000 kr. incl. moms. Financiering: 230.000 kr. tages fra foreningens driftslikviditet. 400.000 kr. lånes ved optagelse af 10-årigt 5% kreditforeningslån. Lånet afvikles ved at hver andelshaver ved særskilt opkrævning betaler 70 kr. pr. md. i 10 år, hvorefter betalingen ophører. Hvis ikke lånet på de 400 t.kr. kan opnås på minimum de angivne vilkår, så udskydes forslaget."

Et fremsat ændringsforslag ville ændre det oprinde forslag til:

"Der etableres glasoverdækning over alle hoveddøre i Andelsboligforeningen Vævergården undtagen: Amager Strandvej 1.sal. Engmarken 26, 32, 34, 38, 40.

Udførelse: Over øvrige indgangsdøre opsættes to varmforzinkede 40 mm rør hvorpå glastaget lægges. Et rør på hver side af døren (skitse A eller B). (se *Vævernyt nr. 48*)

Pris: 630.000 kr. incl. moms. der nedreguleres med et beløb svarende til hvad overdækning af Amager Strandvej 1.sal ville have kostet.

Financiering: Andelsforeningen optager et 10-årigt 5% kreditforeningslån af en størrelse svarende til alle omkostninger ved overdækningerne. Lånet afvikles ved at hver andelshaver der har fået opsat overdækning, ved særskilt opkrævning, betaler et månedligt beløb svarende til foreningens afdrag, renter samt øvrige udgifter ved pågældende lån, indtil lånet er fuldt indfriet hvorefter betalingen ophører. Hvis ikke lånet kan opnås på minimum de angivne vilkår, så udskydes forslaget.

Overdækningen betragtes, i lighed med markiser, som løsøre og skal vedligeholdes af ejeren. Ved manglende vedligeholdelse, kan foreningen, efter et i rimelig tid afgivet påbud og varsel, lade dette udføre for ejers regning.

Ved salg af bolig, overtager den nye andelshaver alle forpligtigelser forbundet med overdækningen.

Godkendelse: Kommunens godkendelse indhentes inden iværksættelse af nogen form for overdækning af døre."

Niels erklærede at ændringsforslaget ikke kunne vedtages idet foreningen ikke må optage lån og optræde som bank overfor andelshaverne.

Efter en lang og livlig debat, hvor emner lige fra ejendommens æstetik til døre der ikke kan låses når solen skinner, blev berørt - erklærede Carl-Aage, at forslaget måske ikke var tilstrækkeligt gennemarbejdet, hvorfor bestyrelsen trak forslaget tilbage.

✓ Forslaget om glasoverdækning af hoveddøre trukket tilbage.

Dirigenten foreslog herefter en vejledende tilkendegivelse af hvor mange der var interesseret i en glasoverdækning.

"FOR"-tilkendegivelserne kunne tælles på en hånd.

"IMOD"-tilkendegivelserne fremviste derimod en hel skov af hænder.

- Dagsordenens punkt 6.

**Valg til bestyrelse**

Carl-Aage indledte med at takke Niels for hans indsats i bestyrelsen – og for at han havde lovet at stå på sidelinjen med råd og vejledning.

Formand	Carl-Aage Hansen	ikke på valg
Kasserer	Niels Ravn	på valg - modtager ikke genvalg
Best.medl.	Lars Møhlenberg	på valg - modtager genvalg
Best.medl.	Søren Håkan	ikke på valg
Best.medl.	Steen Bo Klahn	ikke på valg

*Suppleanter der vælges for 1 år ad gangen:*

Suppleant	Jens Mogensen	modtager genvalg
Suppleant	Carsten Holder	modtager genvalg

Jens Mogensen blev valgt til bestyrelsen efter Niels Ravn.

Lars Møhlenberg genvalgt.

Carsten Holder blev genvalgt som suppleant.

Susanne Jensen blev valgt som suppleant.

- Dagsordenens punkt 7.

#### **Valg af administrator**

Birgit Lemvigh genvalgt.

- Dagsordenens punkt 8.

#### **Valg af revisor**

Den af bestyrelsen valgte nye revisor, PricewaterhouseCoopers, der har udført dette års revision og årsrapport, genvalgtes.

- Dagsordenens punkt 9.

#### **Eventuelt**

Bestyrelsen blev takket for at få flyttet vores penge ud af Amagerbanken i tide inden krakket.

Dirigenten takkede for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.