

Referat af Andelsboligforeningen Vævergårdens ordinære generalforsamling afholdt d. 24. april 2013 i fælleshuset.



(dagsordensbilag se side 5-7)

Dagsordenens punkt 1

Valg af dirigent

Carl-Aage blev foreslået, og uden modkandidater, valgt som dirigent, hvorefter han indledte generalforsamlingen med at erklære den lovlig varslet og indkaldt.

Det skal bemærkes at Birgit Lemvig, der plejer at lede vores generalforsamling, havde meldt afbud grundet sygdom.

Dagsordenens punkt 2

Bestyrelsens beretning

Vævergårdens bestyrelsesberetning for året 2012-13.

Dette vil være en relativ kort beretning, da bestyrelsen løbende via beboerbladet Vævernyt har informeret om bestyrelsens aktiviteter og handlinger.

Men jeg vil alligevel kort nævne flere af de opgaver vi har beskæftiget os med.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen. Bestyrelse- og kontaktpersoner er oplyst gennem Vævernyt indtil flere gange.

Der er nogen der har gennemført bygningsændringer uden at underrette bestyrelsen herom, inden arbejdet blev udført. Forholdet er bragt i orden - og det skal bemærkes at ændringerne er udført forskriftsmæssigt.

Vi vil lige påminde andelshaverne om, at det er en andel de ejer, som giver ret til at anvende den til rådighed anviste lejlighed, med samme ansvar som var det en lejlighed.

Vi havde lidt problemer med ISTA (Clorius) vedrørende aflæsning af gulvvarme og hvilke målere der skal aflæse dette forbrug. Dette er løst til alles tilfredshed – forstået på den måde, at man nu kan aflæse det reelle forbrug hos den enkelte forbruger der har gulvvarme.

Fællesarbejdet i Vævergården er for begge weekender forløbet særdeles tilfredsstillende. Vi nåede en del. Desværre var vejret ikke med os i forbindelse med maling af skurene, men vi fortsætter ufortrødent. En stor tak til at så mange deltog, og bidrog med det de nu kunne.

Der er udført noget drifts- og vedligeholdelsesarbejde. Blandt andet reparation af pumpe i portalen; automatik på varmeanlægget; ventilationen på Amager Strandvej; kontrol af målerskabe; malerarbejde på nogle af de sorte gavle (pga. vejret kun ca. 50 pct., resten er sat i gang år 2013.)

Der er indkøbt nye stole til fælleshuset, til en meget favorabel pris.

Vi har undersøgt muligheden for solenergi på fælleshuset. Men iflg. vor energiekspert, er det en dårlig forretning, da det vil koste ca. 140-150.000 og give en besparelse på kr. ca. 12.00 pr. år. Muligvis har regeringens ændrede fradragsregler vedr. solvarme, ændret nogle forudsætninger for regnestykket, så det nu vil være en endnu dårligere investering.

Vi har haft ansøgning om mulighed for afholdelse af loppemarked i og ved fælleshuset, men dette har bestyrelsen afslået.

Trods gentagne opfordringer, er der stadig beboerne der når de skifter f.eks. komfur eller køleskab, stiller det gamle udstyr på vor egen viceværtpads, og således overlade det til viceværterne at slæbe det ud på vejen når der er storskrald. Få få eventuelt hvidevareleverandøren til at fjerne det.

Vores vicevært Lars Wichmann har fået flere timer og Svend Erik, der er blevet opereret for en ryglidelse, er gået tilsvarende ned i tid.

På en forespørgelse fra sidste generalforsamling ang. udvidelse af cykelskure samt carporte, skal det nævnes at vi ved henvendelse til teknisk forvaltning fik afslag.

Vi har nedsat et udvalg med henblik på en sommerfest i år – foreløbig bestående af Carsten og Yvonne.

Bestyrelsen har bedt beboerne om at få lov til, ved underskrift, at omprioritere et 4% kontantlån til 3%. Besparelse ca. 18.000 kr. pr. år. Tilladelse givet og effektueret.

Vi har fået taget pulsen på vores varmecentral. Vi var lidt usikre på, om tingenes tilstand nu var ok. Anlægget er 20 år gammelt, og vi har erfaret at der samler sig meget "fillermateriale" i rørene hver gang der skal lukkes for vandet. Gennemgang af anlægget viste at det egentlig er ok, men med fordel kan bygges lidt om, og herved opnå lidt besparelse på varmvandforbruget og samtidig undgå det meste af "fillermaterialet" i rørene.

Vi har haft besøg af en betjent fra Det Kriminalpræventive Råd. Han kunne glæde os med, at vi bor i et område der ikke indbyder særlig meget til tyveri el. indbrud. Blandt andet fordi vores døre åbner udad og vore hække ikke er så høje. Enkelte hække er dog meget høje og giver således indbrudstyve fred og ro. Men ellers blev vi foreslået deltagelse i "Nabohjælp" og skilte med dette.

Der vil senere i aften komme forslag omkring lys på trapper og hoveddøre i denne forbindelse.

Og så skal der selvfølgelig ønskes velkommen til nye andelhavere.

Der har været lidt småskader, som er anmeldt til forsikringsselskabet. Eksempelvis en påkørt havelåge på Satværksvej; en utæt varmtvandsventil på loftet, også ved Saltværksvej; samt vand på loftet på Amg. Strandvej.

Der har været forespørgsel omkring en lysfest samt en fastelavnsfest. Lysfesten blev ikke til noget, men fastelavn blev gennemført med stor succes. Vi takker arrangørerne.

Inspireret af forslaget om lysfest fik vi monteret lys i det store "jule"-træ ved fælleshuset.

I forbindelse med gennemgang af varmecentralen diskuteredes lugtgenerne ved kloakken Engmarken 26, og den rådgivende ingeniør foreslog at føre udluftningsstudsden op til 30 cm. over tag. Dette er dog ikke blevet vel modtaget af enkelte af beboerne, der ikke føler at lugtgenerne vil forsvinde med denne løsning.

Vi har i øjeblikket en debat kørende i bestyrelsen om hvorvidt vi skal have fastboltede stiger med rygbøjler ved adkomst til vinduerne i vore gavle.

Jeg skal nævne her, at i forbindelse med vand- og varme-afregningen, skal man huske at oplyse administrator sit bankkonto-nr.

Som man kan se af bestyrelses sammensætningen, vil det af hensyn til mangfoldigheden være ideelt, dersom flere yngre andelshavere stillede op til bestyrelsesposterne. Vi kunne evt. tænke over om bestyrelsen skal udvides med et par pladser.

Dette var nogle af ordene omkring bestyrelsens arbejde i det forløbne år, og jeg håber at generalforsamling tager vel imod disse.

Bemærkninger til beretningen:

Maja foreslog at det blev oplyst hvornår der hentes storskrald, så man selv kan sætte ud på fortovet og så oplyste hun at man ikke kan melde sig til nabohjælp når man bor i en forening.

Ioannis advarede imod at oplyse på internettet hvornår man var ude at rejse.

Winni ville gerne vide hvad der skal malet - om det f.eks. er vinduerne.

Lars og Steen forklarede samstemmende at både gavle og vinduer skal males, men at arbejdet i vedligeholdelsesplanen er et 3-års projekt.

Bent oplyste at storskrald afhentes den 3. fredag i hver måned, men at det er meget tidligt om morgenen, så man skal stille ud torsdag.

✓ Beretningen vedtaget med akklamation.

Dagsordenens punkt 3

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

Bilag 3.A: Regnskab 2012 sammenlignet med Budget 2012.

Jens gennemgik regnskabet samt bilag 3.A.

Niels udtrykte "stor ros" til det fremlagte regnskab.

Jens svarede beroligende til et spørgsmål vedrørende nedskrivning af altaner, at altaner ikke nedskrives i forbindelse med salg.

✓ Regnskabet og bestyrelsens forslag til værdiansættelse godkendt med akklamation.

Dagsordenens punkt 4

Forlæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Bilag 4.A: Budget A og B. Bestyrelsen foreslår budget A hvor vi indløser det lille indekslån.

Bilag 4.B: Kreditforening Danmarks estimat vedr. omkostning ved indløsningen.

Carl-Aage konstaterer at vi kun kan vedtage budget B, idet der kun er 29 andelshavere til stede og der kræves 2/3 hvilket er 40 andelshavere.

Jens gennemgår budgettet.

Niels erklærede, til et forslag om indsamling af underskrifter for eller imod indløsning af det lille indekslån, at forslaget kræver en ekstraordinær generalforsamling.

✓ Bestyrelsens forslag til budget-B enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens punkt 5

Forslag

a. Bedre lys foran hoveddørene - ved Maja.

Maja forklarede i fremlæggelsen af sit forslag at hun ikke kan se "hvem der står derude" og derfor gerne vil have mere lys - men også at forslaget er stillet fordi det bør se ens ud i hele bebyggelsen.

Forslaget fremkaldt mange forskellige synspunkter:

Skal det tænde automatisk eller manuelt når nogen ringer på?

Nogen var slet ikke interesseret i mere lys - andre ville opsætte for egen regning.

Der blev udtrykt frygt for lys der blev tændt og slukket på svalegangene kunne skinne ind i stuen til andre.

Kan vi opgradere den eksisterende belysning?

Kigger bare ud af køkkenvinduet inden jeg åbner!

En oplyste at der for ca. 600 kr. kan købes en kærm hvorpå man kan se hvem der står udenfor døren.

Hvordan skal lamperne se ud?

Vi vil se et færdigt forslag inden vi tager beslutning!

✓ Carl-Aage foreslog at lade bestyrelsen arbejde videre med forslaget - og sådan blev det.

Dagsordenens punkt 6

Valg af bestyrelse

Bestyrelsens medlemmer, der vælges for 2 år:

Formand Carl-Aage Hansen modtager genvalg

Kasserer Jens Mogensen ikke på valg

Steen Bo Klahn modtager genvalg

Lars Møhlenberg ikke på valg

Søren Håkan modtager genvalg

Suppleanter, der vælges for 1 år:

Carsten Holder modtager genvalg

Susanne Jensen modtager genvalg

✓ Alle blev genvalgt (der blev ikke foreslået andre kandidater).

Dagsordenens punkt 7

Valg af administrator

Bestyrelsen foreslår genvalg af advokat Birgit Lemvigh

✓ Vedtaget.

Dagsordenens punkt 8

Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af PricewaterhouseCoopers

✓ Vedtaget.

Dagsordenens punkt 9

Eventuelt

Christian udtrykte på manges vegne beklagelse af den valgte dato for forårets arbejdsweekend. Når den lægges i forbindelse med Kr. Himmelfartsdag, ødelægger det mulighederne for f.eks. at tage i sommerhus.

Maja har hørt om andre foreninger der har fået tilbudt billig internet- og telefon.

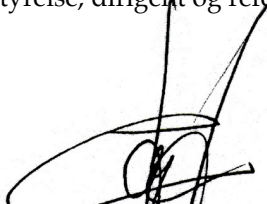
Carl-Aage forklarede at det tidligere af Kaj er undersøgt om vi kan skifte teleudbyder. De syntes ikke at være tilfældet, da foreningen i tidernes morgen fik et tilbud fra TDC, der indebar at de overtog vores anlæg.

Maja ønskede at gøre opmærksom på at hun ikke har fået svar på en e-mail vedrørende en fordybning i fliserne foran hendes hoveddør.

Carl-Aage lovede Maja at vende tilbage

Herefter var der ikke flere der ønskede ordet og dirigenten takkede for god ro og orden.

Bestyrelse, dirigent og referent, den 6. maj 2013



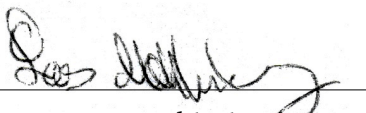
Carl-Aage Hansen
formand
dirigent



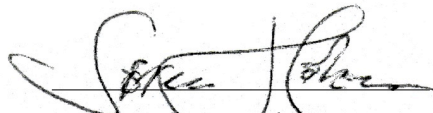
Jens Stampe Mogensén
kasserer



Steen Bo Klahn



Lars Møhlenberg



Søren Håkan
referat



Generalforsamlingens punkt 3.: Vævergårdens Regnskab 2012 med sammenligning til budget 2012.	Regnskab 2012 1.000 kr.	BUDGET 2012 1.000 kr.	DIF Reg. -Bud. 2012 1.000 kr.	Note
Boligafgifter	4567	4567		
Ventelistekontingent	17	15	2	
Festlokaler fælleshus NB! = Omsætning !	21	4	17	1.
Indtægt vedr. flytninger	6	3	3	
Andre indtægter	5	9	-4	12x 270 + bibber&nøgler
1. INDTÆGTER	4616	4598	18	
2. Ejendomsskat/Vand fælleshus og forsikringer	531	530	1	
3. Forbrugsafgifter (EI) / Renovation (-2) / (-6)	104	112	-8	El - 2 t.kr. & Renov. - 6 t.kr.
4. Lønudgifter se note	205	239	-34	2.
5. Vedligeholdelse, løbende	265	510	-245	3.
6. Administrationsomkostninger (Adm - 3, Ing -5)	158	168	-9	Adm. - 3 t.kr. & Ingeniør - 5 t.kr.
7. Øvrige foreningsomkostninger	33	32	1	Bestyr. & Ass. -12, Fælleshus +13
7a. Afskrivninger	39	39		
2. til 7a. OMKOSTNINGER	1336	1629	-293	
Renteindtægter	-4	-5	1	
Prioritetsrenter fra Kreditforeningens estimat	1782	1756	25	4.
INDEXERING fra Kreditforeningens estimat	778	778		
Ydelsesstøtte fra Kreditforeningens estimat	-318	-318		
Andre renter + omkostninger	19		19	5.
8. & 9. Finansielle poster netto	2258	2212	46	
Årets Resultat	1022	757	265	

Årets resultat	1022
+ Afskrivninger	39
+ Indeksring	778
- Afdrag på gæld	-1481
Driftens Likviditetsvirkning =	359

Note 1.: Brutto omsætning vedr. leje fælleshus bogført i stedet for budgetteret nettoomsætning
Note 2.: Feriepenge budgetteret med 23 t.kr (det var de i 2011) og lønomkostningen overbudgetteret med 11 t.kr.
Note 3.: Mange arbejder blev ikke bestilt i tide. Udføres i 2013.
Note 4.: Kassereren glemte at medtælle kontantlånets ydelse i budgettet pr. 31/12-12 !!!
Note 5.: Låneomkostninger ved omprioritering af kontantlånet fra 4% til 3%

Generalforsamlingens punkt 4.: BUDGET 2013 (A & B)	BUDGET A 2013 1.000 kr.
Rettet pr.: 25.03.2013	
Vævergården (Husleje= +0% pr. 1/7-13)	0%
Boligafgifter +0% i 3+4 kvrt.	4567
Ventelistekontingent	15
Festlokaler fælleshus NB! = Omsætning !	22
Indtægt vedr. flytninger	3
Andre indtægter	5
1. INDTÆGTER	4612
2. Ejendomsskat/Vand fælleshus og forsikringer	514
3. Forbrugsafgifter (EI) / Renovation	112
4. Lønudgifter	208
5. Vedligeholdelse, løbende (+opgaver fra sidste år)	504
6. Administrationsomkostninger	168
7. Øvrige foreningsomkostninger	44
7a. Afskrivninger (Rest at afskrive i 2013)	13
2. til 7a. OMKOSTNINGER	1562
Renteindtægter	-3
Prioritetsrenter fra Kreditforeningens estimat	1728
INDEXERING fra Kreditforeningens estimat	608
Ydelsesstøtte fra Kreditforeningens estimat	-286
Andre renter + omkostninger (2013 = + BUFFER 172 t.)	172
8. & 9. Finansielle poster netto	2220
Årets Resultat	830

Årets resultat	830
+ Afskrivninger	13
+ Indeksring	608
- Afdrag på gæld og indløsning af lån på 640 t.kr.	-2117
Driftens Likviditetsvirkning =	-666

Vedr. Budget A: Indløsning af lille indeksslån!

Den gennemsnitlige likviditet efter indløsning vil være ca. 1,7 mil.kr. med et min. (Juni) på 969 t.kr. Og et max. (Nov) på 2,2 mil.kr.


Vedr. Budget B: Ingen indløsning af lille indeksslån!

Den gennemsnitlige likviditet vil være ca. 2,2 mil.kr. med et min. (Juni) på 1,6 mil.kr. Og et max. (Nov) på 2,8 mil.kr.

a.) Bestyrelsen forreslår boligafgift uændret i 2013, samt vedtagelse af budget A

Vedtagelse af budget A medfører at:

Det lille indeksslån indfries efter terminen 11/6-2013, med ca. 640 t.kr. Se vedlagte bilag C fra Kreditforening Danmark.

BUDGET B 2013 1.000 kr.	
0%	
4567	
15	
22	
3	
5	
4612	. Ca. som regn. 2012.
514	. Rimelig sikkert, vand =10
112	. Måske 6 t.kr. for meget, Renov.
208	. Stigning på 3 t.kr. = Ca. 1,5%
504	. Maling, fugning, dører, vinduer, fest 20, køb af 2PC & Printer 15, Generel vedligeholdelse 100 t.kr.
165	. Ing. Rapport mv + 10 i.f.t. 2012
44	. Besty. +4, Fæl.hus +2, andet +5
13	
1559	. B: - 3 i Advokat ass./Talregulering
-3	
1735	. B: + 7 i dec termin
614	. B: + 6 i dec termin
-286	
172	. Valgt grundet usikkerhed
2233	
820	

820
13
614
-1477
-30

Hej Jens



Det eneste parameter jeg med sikkerhed kan regne med pr. 01.05.2013 er den nominelle restgæld.

Parametre som kurs og indeksfaktor kan variere, hvorfor jeg derfor har brugt de nuværende satser som baggrund for nedenstående beregning.

-Et godt gæt fra min side er at tallene ikke vil ændre sig i videre grad.

Indfrielse af indeksslån		
AB Vævergården	Pantnummer	1967 3442
Nominel restgæld		191.934,29
Indeksfaktor		261,02
Kurs		127,50
Indfrielsesbeløb		638.763,17
Kurtage	0,10	638,76
Gebyr		750,00
I alt		640.151,93
Samlet indfrielsesbeløb	ca.	640.152 DKK



Forslag til generalforsamlingen 2013

Jeg vil foreslå at man forbedrer lyset foran hoveddørene.

Som det er nu er der kun lys ved lejlighedsnumrene. Det lys lyser ned af. Hvis der står en person udenfor, når det er mørkt, kan man ikke se ansigtet.

Amager Strandvej er mørk på vores side, og det er faktisk kun ved fuldmåne, der er ordentlig lys.

Stillet af:

Maja Frydendal