

Referat af Andelsboligforeningen Vævergårdens

Ordinære generalforsamling

afholdt d. 9. april 2014

i fælleshuset.

(dagsordensbilag 1-6)

Dagsordenens punkt 1

Valg af dirigent

Birgit Lemvigh blev foreslået, og uden modkandidater, valgt som dirigent, hvorefter hun indledte generalforsamlingen med at erklære den lovligt varslet og indkaldt.

Der var fremmødt 39 andelshavere og 7 med fuldmagt, hvilket betød at foreningen er beslutningsdygtig.

Dagsordenens punkt 2

Bestyrelsens beretning.

Se bilag 1

Vedrørende punktet ventilationsanlægget opfordres der kraftigt til, at der ikke stilles på anlægget.

Vedrørende punktet altaner blev det ydermere nævnt, at der er givet JA til frigivelse af garantisummen, der har været tilbageholdt.

Vedrørende punktet omkring p-pladser blev det præciseret, at der er én plads pr. andelshaver. Hvis man har mere end en bil, bedes man rette henvendelse til bestyrelsen, hvor der forefindes en blanket til udfyldelse.

Det blev indskærpet, at man kun må udlåne p-plads til beboere i foreningen.

Beboere må IKKE parkere egne biler på gæsteparkering, undtagen i særlige tilfælde, og med tilladelse fra bestyrelsen

Vedrørende punktet varmecentral blev samtidig oplyst, at der lukkes for det varme vand i perioden 1/6-10/6, men der opstilles en mobil varmeveksler, så det drejer sig om ca 1 time om dagen, som så adviceres.

Dagsordenens punkt 3

Forelæggelse af årsregnskabet.

se bilag 2

Jens gennemgik regnskabet samt bilag 2.

Jens mente, at henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse skal stige fra år til år.

Der er i regnskabet en bemærkning fra revisor om, at det koster kr. 11.731.214 pr. 31/12-13, hvis foreningen går i opløsning.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor der for 2012 stod kr. 82.000 i vandregnskabet og kr. 0,00 for 2013? Vandafregning står i nul i passiverne, da det er foreningen der har penge til gode hos andelshaverne, hvorfor afregningen står under aktiverne.

Peter Hovmann, Saltværksvej 5 C stillede spørgsmål om det vil koste ca 60 mill at gøre AB til EF.

Formanden stoppede herefter diskussionen.

Bestyrelsen foreslår, at der ved beregning af andelskronen, trækkes 9 mill. ud til reservefond

Administrator mener, at dette er yderst fornuftigt.

Regnskabet godkendt med akklamation, og andelskronen er således kr. 4,80.

Dagsordenens punkt 4

Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget – huslejeforhøjelse.

Se bilag 3a+3b

Jens gennemgik budgettet.

Bestyrelsen foreslog 1 % i huslejestigning pr 1/7-14.

Budget samt huslejestigning vedtaget og godkendt.

Dagsordenens punkt 5

Forslag

A: Bestyrelsens forslag til vedtægts ændringer.

se bilag 4

Birgit Lemvigh modtog lige inden generalforsamlingens start 1 sæt nye vedtægter. Birgit Lemvigh foreslog, at disse tages op til næste år. Dette accepteres.

Birgit Lemvigh gennemgik ændringerne i vedtægterne.

Birgit Lemvigh mente ikke, at § 3 var nødvendig. Niels Ravn forklarer, at den er nødvendig, således at man kan se, hvorledes kapitalen er fremskaffet. § 3 bliver.

Vedrørende § 6, stk. 2 mente Birgit Lemvigh, at denne indsættelse var yderst fornuftig.

Vedrørende § 8, stk. 2 blev der stillet spørgsmål om, hvad gebyret for adkomsterklæring pt er. Det blev oplyst, at gebyret for adkomsterklæring på nuværende tidspunkt er på kr. 1.500+moms.

Vedrørende § 10, stk. 2 blev det præciseret, hvem der har vedligeholdelsespligten.

Vedrørende § 14 ønskede Søren Håkan en lille ændring. Denne tages med til næste år, da forslaget var indgivet for sent.

Vedrørende § 21 blev det uddybet, at det var for at forhindre, at foreningen lider for mange tab.

Vedrørende § 22, stk. 4 blev der stillet spørgsmål om, hvad tidsfristen er for udbetaling af restbeløb ved salg? Der blev enighed om, at der skal indsættes en frist på 3 uger. Udbetaling af restbeløb skal udbetales senest 3 uger efter overtagelsen.

Det blev besluttet, at basisværdien også skal fremgå af vedtægterne.

Vedtægterne blev godkendt

B: Ophævelse af samarbejdet med gårdmand Svend Erik Jensen.

Se bilag 5

Bestyrelsen foreslår, at forslaget trækkes tilbage. Dette ønsker forslagsstiller Kim Povlsen dog ikke.

Birgit Lemvigh har dog aldrig tidligere hørt forslag som dette fremsat på en generalforsamling.

Ved håndsoprækning blev det med flertal besluttet, at det var bestyrelsens opgave at vurdere samarbejdet med gårdmand Svend Erik Jensen. Endvidere vil man inddrage de 2 andre gårdmænd.

C: Foreningen vedligeholder postkasser.

Se bilag 6

Bestyrelsen er enig med Kirsten og Søren. Det blev besluttet at andelshaver har vedligeholdelsespligten, og at det er foreningens pligt at sørge for løbende udskiftning af postkasserne

Ifølge forsikringsselskabet er det oplyst at det er foreningens postkasser.

En andelshaver nævnte, at der tidligere er stemt om dette, og de kom selv til at betale en ny postkasse.

Dagsordenens punkt 6

Valg til bestyrelse.

A: Valg af ny formand – Carl-Aage Hansen trækker sig tilbage.

Den resterende siddende bestyrelse opfordrede Carl-Aage til et år mere. Carl-Aage sagde JA til dette.

Peter Hovmann opfordrede i denne anledning til, at man holdt en sober tone "over hækken". Hvis man havde et udestående med en andelshaver - læg en seddel i postkassen.

B: Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer. Søren Håkan og Lars Møhlenberg ønsker ikke genvalg.

Forslag til nye bestyrelsesmedlemmer: Carsten Holder, Randi Hansen blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af:

Carl-Aage Hansen – formand

Jens Mogensen – kasserer

Steen Klahn

Carsten Holder

Randi Hasen

C: Valg af 2 suppleanter: Susanne Jensen ønsker ikke genvalg.

Forslag til valg af 2 suppleanter: Mathilde Schwartz og Michelle Olsen – begge valgt som suppleanter.

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.

Michelle opfordrer til, at man gennemgår fælleshusets regler og priser. Kan det evt køre rundt på andre måder?

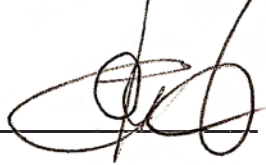
Lars spurgte, om pengene for fælleshuset indgår i regnskabet. Carl-Aage forklarede, at det gjorde de, men at over/underskud på vand også indgik.

Randi foreslog at man indskrev sig i en kalender, hvem der havde lejet fælleshuset, således at man evt kunne aftale med lejer om tidspunkt for overtagelsen. En tilkendegav, at dette opfordrede til indbrud i ens hjem, da det jo ville indikere, at man ikke var hjemme i det pågældende tidsrum.

Søren forklarede, at prisen for lejen af fælleshuset var vedtaget på en tidligere afholdt generalforsamling.

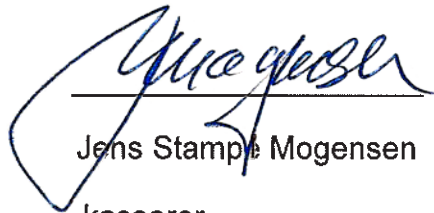
Herefter var der ikke flere, der ønskede ordet og dirigenten takkede for god ro og orden.

Bestyrelse, dirigent og referent den 10. april 2014.



Carl-Aage Hansen

Formand



Jens Stamp Mogensen

kasserer



Birgit Lemvigh

dirigent



Steen Klahn



Carsten Holder



Randi Hansen

Bestyrelses beretning A/B Vævergården for året 2013.

Kære andelshavere.

Som I sikkert har læst i de omdelte numre af "Vævernyt" er der sket en del i det forløbne år.

Fællesarbejdet både forår og efterår gik fint. Men bør vi begrænse den såkaldte arbejdsweekend til muligvis til kun en dag enten på en lørdag eller på en søndag hvert forår og efterår. Skulle vi ikke tage denne sag op under punkt eventuelt?

Fastelavn og Lysfest:

Da vi af forskellige årsager ikke havde reserveret tider i fælleshuskalenderen blev disse arrangementer desværre ikke gennemført.

VEDTÆGTER: I forbindelse med gennemgang af foreningens dokumenter måtte vi konstatere, at diverse ændringer til foreningens vedtægter jævnfør tidligere generalforsamlings beslutninger aldrig er blevet indarbejdet i de trykte vedtægter. UHA. Bestyrelsen bad Niels og Søren om at rette op på disse fejltagelser. Det har d' herrer så rodet med i vel i ca. tre til fire uger, herunder skriverier på mail frem og tilbage til Spanien. Under dette arbejde fandt d' herrer, at vore vedtægter var gammeldags og på flere punkter utidssvarende i forhold til den daglige virkelighed. Niels og Søren har "knoklet" med foreningens vedtægter, og jeg må sige de har gjort et stort stykke arbejde for at få vore vedtægter nyskrevet. Senere skal vi stemme for /imod denne nyskrivning og tilretning af vore vedtægter. Vor administrator har set dem og godkendt dem.

Malerarbejde:

Vi har fået malet en første etape af vinduer og døre planlagt ifølge den udarbejdede vedligeholdelsesplan. Desværre kom maleren for sent i gang i 2013. Resten ifølge vedligeholdelsesplanen males så i indeværende år.

Ventilationsanlægget: Dette har voldt os mange udfordringer. Men, når vi får udskiftet de sidste styrerelæer, så burde teknikken fungere.

Men det kræver at der ikke pilles ved indstillingerne til anlægget – hvis man gør det suges der meget nogle steder og andre steder for lidt, så kig jeres udsugninger efter og rapporter til bestyrelsen.

Vand - og Stormskader:

Der har i årets løb været en del af ovennævnte skader. Mureren kommer altid så hurtig som muligt efter et blæsevejr, men ikke før det er fysisk forsvarligt.

Stormskader på tagene ved Amager Strandvej 370, Engmarken 28-44 samt 8-14 og Saltværksvej 5-9. **54 tagsten i alt er blæst ned.**

Vandskader Saltværksvej 9-11, Amager Strandvej 370 og Engmarken 30 – 36.

Med store omkostninger omkring sidst nævnte skade til følge ikke både økonomiske men også personlige omkring genhusning bød problemer. For eksempel kunne man ikke have en hund med sig ved genhusningen. Den måtte så henvises til et hundepensionsophold.

Alle disse skader er forsikret og bliver betalt af forsikringsselskabet Alm.Brand. Og som en følge deraf, er det dem der styrer genhusning og genopretning.

I den forbindelse skal her nævnes, at bestyrelsen har ordret udskiftning af varmtvandsrørene i Engmarken 26-44, da dette var skadesårsagen og åbenlyst en nødvendig foranstaltning .

Gulv i Fælleshus, tilbud kr. 23.000,-:

Er blevet afslebet og lakeret 4 gange, så det skulle holde nogle flere år under forudsætning at vi vedligeholder ”lakken”

Altaner:

Kontech leverandør og montering af altaner. 5 års eftersyn jævnfør arbejdsgaranti gav anledning til nogle enkelte bemærkninger som er blevet rettet.

Fra 2017 skal der, jfr. EU-direktiv,

indføres et krav om kvartalsvis aflæsning af vand og varme hos den enkelte andelshaver, men vi kender nu udfordringen og overvejer, hvordan vi klarer dette.

Vinduer og døre:

Ved tømrerens sidste bygningsgennemgang viste der sig flere fugt- og rådkader blandt andet ved vore velux ovenlysvinduer. Vi måtte se i øjnene at udskiftninger var nødvendige (5 stk.). Efterfølgende har vi talt med tømreren . Han må udvise større omhu ved de periodiske eftersyn.

Fuger omkring udvendige elmålere:

Pga. af kulde/træk gener omkring de udvendige elmålerskabe skal fuger gennemgås/udskiftes.

Tilbud kr. 30.000.

Parkeringspladser.

Der er stadig nogle enkelte der ikke har forstået eller læst vore ordensregler omkring brug af gæsteparkering og lån af anden andelshaver.

Cykler.

Vi har nu igen problemer med for mange ubrugte cykler – så vi laver en ny oprydning igen i år.

Bestyrelsen diskuterer tv-modtagelse og kanal/firmavalg. Uigennemskueligt.

Nye andelshavere:

Velkommen.

Amager Strandvej 370D, Alice Jantzen. Engmarken 2, Louise Richs – Jensen.

Varmecentral:

Vi har arbejdet videre med oplægget til renovering af varmecentralen og jeg skal nævne, at de forbedringer der skal gøres er, at varmtvandsbeholder ombygges, anvendelse af fjernvarmevand til forvarmning og hele automatikken udskiftes. Disse arbejder vil betyde at vi skulle kunne slippe for ekstra regning på manglende afkøling på fjernvarmevandet.

Forventet udgift DKK 250.000 – DKK 275.000 incl. moms. Og som I senere kan se, viser budgettet er der penge til det. Når vi nu er gang med VVS-arbejder på ejendommen, gennemgår vi vore rørsystemer (stikprøvevis) i samarbejde med en ingeniør, alt for at imødegå vandskader.

TAK-Tak

Vi siger tak til Susanne Jensen - Søren Haakan og Lars Møhlenber.

Afslutning:

Med beklagelse må jeg nævne, at bestyrelsen i det forløbne år har måttet konstatere og især måttet lægge ryg til visse mistillidsytringer fra nogle få andelshavere omkring bestyrelsens forretningsførelse. Undertiden fremført meget indirekte. Dette på trods af, at bestyrelsen har været meget omhyggelig med at undersøge/underbygge sine beslutninger. Alligevel er der nogle andelshavere, som stiller spørgsmålstejn ved bestyrelsens kompetence til træffe visse beslutninger, og det ovenikøbet allerede inden disse beslutninger egentlig er blevet bragt til udførelse. Således levnes bestyrelsen ikke arbejdsro til at fuldføre det arbejde den er valgt til. Det er bestyrelsens og især min forventning til disse personer, at de som en naturlig konsekvens af deres ytringer og aktive holdning til vor andelsforenings daglige udfordringer, at de stiller sig til rådighed som opstillere til valg til ny formand/ bestyrelsesmedlemmer, når vi kommer til dagsordenspunktet valg af formand og bestyrelse.

Med disse ord vil jeg overlade beretningen til forsamlingens godkendelse.

Generalforsamlingens punkt 3.: Vævergårdens Regnskab 2013 med sammenligning til budget 2013.	Regnskab 2013 1.000 kr.	Budget 2013 1.000 kr.	Dif 2013 1.000 kr.	
Indtægter i alt	4609	4612	-3	
Ejendomsstat og forsikring	503	514	-11	Ejend.skat = -10, min fejl
Forbrugsafgifter	113	112	1	
Lønudgifter	201	208	-7	Feriepenge = -5 incl. i løn
01. Murer	21	68	-47	Blev ikke færdig, rest i 2014
02. Låsesmed	1		1	
03. El-installatør	8	15	-7	
04. Anden vedligeholdelse	53	31	22	Rep af bom 15, maling 18, maskiner 10
04. Anskaffelse/vedligehold fælleshus	36	18	18	Stole 11, gulv 22
04. Småanskaffelser u/kr. 11.900	12	25	-13	
05. Snedker & tømrer	147	60	87	Ekstra mange døre og vinduer
06. VVS blikkenslager	106	100	6	
07. Arbejdsweekend / Sommerfest	13	34	-21	Ingen sommerfest!
08. enzin	4	3	1	
09. Gartner	7		7	
10. Maler	101	150	-49	Blev ikke færdig, rest i 2014
11. Glarmester				
Vedligeholdelse, løbende	510	504	6	Store variationer blandt de forskellige håndværkere
Administrationsomkostninger	150	167	-17	Små overbudgetteringer på alle poster i gruppen
Øvrige foreningsomkostninger	37	42	-4	
Afskrivninger	13	13		Alt inventar er nu afskrevet!
Renteindtægter	-3	-3		
01. Prioritetsrenter fra Krf.'s estimat pr. 16/1 2013	1735	1735		
03. INDEXERING fra Krf.'s estimat pr. 16/1 2013	614	614		
02. Ydelsesstøtte fra Krf.'s estimat pr. 16/1 2013	-284	-286	3	
04. Andre renter + omk. (Budget = Buffer!)	-1	172	-173	Kassererens overforsigtighed ved budgetteringen!
Finansielle poster netto	2062	2233	-171	
Indtægter	4609	4612	-3	
Omkostninger	-1527	-1559	32	
Resultat før finansielle poster	3082	3053	29	
Finansielle omk netto	-2062	-2233	171	
Årets resultat	1019	820	199	
Forslag til resultatdisponering				
Betalte afdrag på lån hos realkredit	1487			
Afskrivninger på inventar	-13			
Indeksregulering	614			
Overført til henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse	1000			
Overført restandel af årets resultat	-2069			
Disponeret	1019			

Generalforsamlingens punkt 4.: Vævergårdens budget 2014 med sammenligning til regnskab 2013.	Budget 2014 1.000 kr.	Regnskab 2013 1.000 kr.	Dif 2013 1.000 kr.	
01. Boligafgifter + 1 % i 3+4 kvrt.	4590	4567	23	
02. Ventelistekontingent	18	18		
03. Festlokaler fælleshus NB! = Omsætning !	15	15		
04. Indtægt vedr. flytninger	3	4	-1	
05. Andre indtægter	5	4	1	
Indtægter i alt	4631	4609	22	
Ejendomsstat og forsikring	524	503	21	Ejendomsskat +18
Forbrugsafgifter	119	113	6	Ei +5, Renovation +1
Lønudgifter	205	201	4	Stigning = 2% ?
Vedligeholdelse, løbende	687	510	177	Varmekælder 183 / Sommerfest 30, + Murer og Maler fra 2013
Administrationsomkostninger	169	150	19	Ingeniør 7 / Revisor 2 / Gebyr+ 3
Øvrige foreningsomkostninger	43	37	5	
Afskrivninger	0	13	-13	
Renteindtægter	-3	-3		
01. Prioritetsrenter fra Krf.'s estimat pr. 16/1 2014	1698	1735	-37	
03. INDEXERING fra Krf.'s estimat pr. 16/1 2014	222	614	-392	NB! (Ingen betydning for likviditeten)
02. Ydelsesstøtte fra Krf.'s estimat pr. 16/1 2014	-241	-284	43	
04. Andre renter + omk.	1	-1	2	
Finansielle omkostninger netto	1678	2062	-384	
Indtægter	4631	4609	22	1% forhøjelse af boligafgift
Omkostninger	-1747	-1527	-220	Især vedligeholdelse + 177 t.kr.
Resultat før finansielle poster	2884	3082	-198	
Finansielle omk netto	-1678	-2062	384	Især Indeks og Buffer
Årets resultat	1206	1019	187	

Driftens likviditetsvirkning:	1.000 kr.
Betalte afdrag på lån hos realkredit	-1493
Afskrivninger på inventar	0
Indeksregulering (ingen betydning for likviditeten)	222
Årets resultat	1206
Driftens likviditetsvirkning (negativ)	-65

Max, Min og GNS Likviditet	1.000 kr.
Max Likviditet i Maj 2014 =	2.758
Min Likviditet i Juni 2014 =	1.635
GNS = Gennemsnitlig likviditet i hele 2014 =	2.205

Indskud og Andelsværdier					
Bestuttet på Generalforsamling den:		Start i 1993	25-04-2013	09-04-2014	
Fradrag i andelsværdi =		0	-3.724.896	-9.173.329	
Andelskronens værdi =		1,00	4,45	4,80	
Bestyrelsen					
Antal	Nr.	Bogstav	Indskud 1993	Regnskab 2012	Regnskab 2013
9	Am: 366 368 370 En: 32 38 42	A B	138.720	617.304	665.856
1	En: 30		138.720	617.304	665.856
12	En: 2 6 8 10 12 14 16 20 26 34 36 40		166.260	739.857	798.048
2	En: 28 44		166.260	739.857	798.048
10	Am: 362 364 366 368 370	A D E F	169.320	753.474	812.736
1	Am: 362	C	186.864	831.545	896.947
2	Am: 362 364	A B	193.800	862.410	930.240
16	Sa: 1 3 5 7 9 11	A B C	201.960	898.722	969.408
2	En: 4 18		202.980	903.261	974.304
5	Am: 362 364 366 368 370	B C D	206.040	916.878	988.992
<u>60</u>	<u>Total værdi/indtægt =</u>		<u>10.650.024</u>	<u>47.392.607</u>	<u>51.120.115</u>

2013 til 2014 % Stigning i andelsværdi =	7,87%
Regnskab 2013-2012	48.552
	48.552
	58.191
	58.191
	59.262
	65.402
	67.830
	70.686
	71.043
	72.114
	<u>3.727.508</u>

Beregningskontrol og tal fra sidste år	47.392.607	51.120.115
Differencer	0	0

Forslag til husleje juli 2014 til juni 2015											
Husleje	Vand	Varme	Antenne	Altan	TOTAL	FOR PERIODEN: 1/7 2014 til 30/6 2015				Total Stigning	
%						Juli 2013	Juli 2013	Juli 2013	Juli 2013	Juli 2013	Juli 2013
1,0%	0,0%	0,0%	Ude fra !	Fast !		Juli 2014	Juli 2014	Juli 2014	Juli 2014	Juli 2014	Juli 2014
5.009,90	295,00	500,00	119,62	0,00	5.924,52						49,60
5.009,90	295,00	500,00	119,62	15,00	5.939,52						49,60
5.999,82	345,00	585,00	119,62	0,00	7.049,44						59,40
5.999,82	345,00	585,00	119,62	15,00	7.064,44						59,40
6.107,72	345,00	585,00	119,62	15,00	7.172,34						60,47
6.747,10	395,00	670,00	119,62	0,00	7.931,72						66,80
7.004,55	395,00	720,00	119,62	0,00	8.239,17						69,35
7.290,81	395,00	720,00	119,62	0,00	8.525,43						72,19
7.326,78	395,00	720,00	119,62	0,00	8.561,40						72,54
7.434,67	395,00	720,00	119,62	15,00	8.684,29						73,61
<u>384.409,82</u>	<u>21.500,00</u>	<u>37.710,00</u>	<u>7.177,20</u>	<u>270,00</u>	<u>451.067,02</u>						

380.603,78	21.500,00	37.710,00	7.177,20	270,00	447.260,98
3.806	0	0	0	0	3.806

FORSLAG til NYE

Vedtægter for Andelsboligforeningen Vævergården

udarbejdet efterår/vinter 2013/2014 af Niels Ravn og Søren Håkan i konsultation og samarbejde med foreningens bestyrelse og advokat Birgit Lemvigh.

Følgende er slettet i forhold til de rekonstruerede vedtægter:

BOLIGAFTALE

§ 8. Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

§ 20: Stk. 5. Bestyrelsen skal ikke godkende prisen ved overdragelse af erhvervsandele, hvordil der ikke er knyttet en bolig.

§ 21. I tilfælde af at foreningen, i henhold til tidligere regler i vedtægterne, over Andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan andelsboligforeningen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.

§ 24: Stk. 2. Efter eksklusionen skal bestyrelsen deponere efter reglerne i § 15.

§ 24 litra f: Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller lån som foreningen har garanteret for.

§ 34: Stk. 2 Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, efter reglerne i stk. 3-5.

RØD tekst markerer rettelse eller tilføjelse .

VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN VÆVERGÅRDEN

§ 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Vævergården. Foreningens hjemsted er i Tårnby Kommune.

§ 2. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr.nr. 1 ag Kastrup by, Kastrup.

FORENINGENS FORMUE

§ 3 stk. 1. Foreningens formue er tilvejebragt ved andelsboligtagerernes indskud af indskudskapital, ejendommen beliggende i Tårnby kommune med matr. nr. 1 ag, Kastrup by samt de af hvert års driftsresultater henlagte reserver såvel åbne som lukkede og endvidere opskrivningsfonden, hvis saldo hidrører fra forskellen mellem anskaffelsessummen for ejendommen og ejendommens værdiansættelse.

Stk. 2. Ejendommens værdiansættelse reguleres hvert år så tæt på årsafslutningen som muligt efter vurdering af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar. Her vejer tidssammenhængen mellem værdiansættelsen af formueaktivet og kursværdien af det af foreningen optagne realkreditlån med pant i ejendommen ind som en væsentlig faktor.

Stk. 3. Foreningen påtager sig principielt ikke eventualforpligtelser, hverken i form af garantier, særlige finansielle kontrakter eller kautioner af nogen art, ligesom foreningen ikke påtager sig udlånsforretninger, hverken til foreningens medlemmer eller til 3. mand.

Stk. 4. Foreningen er efter reglerne i Andelsboligforeningsloven pålagt at tiltræde transporter i forbindelse med, at andelhavere optager lån i anerkendt pengeinstitut opnået ved andelsboligtagerens pantsætning af det ham/hende tilskrevne andelsbevis. Transportinstitutionen administreres af foreningens administrator.

Stk. 5. Foreningen kan i visse helt ekstraordinære situationer blive afkrævet en af vor hovedbank stillet garanti for hvilken foreningen hæfter. Det kan være i form af sikkerhed i forbindelse med retssager eller i forbindelse med evt. entreprenørers ønske om sikkerhedsstilling for betaling ved større arbejdsopgaver. Helt undtagelsesvist kan der blive stillet krav om deponering i stedet for garanti. Sådanne garantier/deponeringer afgives altid beløbs- og tidsbegrænsede og ved medvirken af foreningens advokat. Inden garantien/deponeringen stilles giver foreningen eller vor advokat underretning til vore valgte revisorer af hensyn til påtegning i årsregnskabet.

MEDLEMMER

§ 4 stk. 1. Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i foreningens ejendom. Medlemmer skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2. Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig, og er forpligtet til at flytte ind i denne, jfr. dog § 12.

INDSKUD, HÆFTELSE OG ANDEL

§ 5 stk. 1. Andelshavernes samlede indskud andrager DKK 10.649.824,00. Indskuddet er indbetalt kontant af 60 andelshavere. Indskudsbeløbet for de enkelte boliger fremgår af bilag 1 til nærværende vedtægter.

Stk. 2. Ved en senere overdragelse betales, ud over indskuddet, et tillægsbeløb således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

§ 6 stk. 1. Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jfr. dog stk. 2.

Stk. 2. Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkredtlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, **skal medlemmerne principielt ikke pålægges at hæfte personligt og solidatisk for foreningens gæld, dog jævnfør indholdet af § 26, stk. 2, punkt d.**

Stk. 3. Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2 indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 7. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene således, at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligens indbyrdes værdi.

§ 8 stk. 1. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med regler i §§ 14-21 ved tvangssalg dog med de ændringer der følger af reglerne i Andelsboligforeningslovens § 6B, stk. 2.

Stk. 2. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af **adkomst**erklæring i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4A. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af sådant tilgodehavende.

Stk. 3. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. **Eventuelt gebyr herfor udredes af andelshaveren.**

BOLIGAFGIFT

§ 9. Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften således, at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligernes indbyrdes værdi.

VEDLIGEHODELSE M.V.

§ 10 stk. 1. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren – bortset fra vedligeholdelse af fællesforsyninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde, **sanitet og emfang, hvilket altid skal være konstrueret til central udsugning.** Pligten omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer. **Hække der ifølge eksklusiv brugsret afgrænser gård og havearealer skal vedligeholdes og om nødvendigt genetableres af den enkelte andelsboligtager. Andelsboligtagerne med eksklusiv brugsret til gård/haveareal er forpligtet til at vedligeholde disse arealer.**

Stk. 3. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen **foranledige iværksat nødvendig vedligeholdelse. Udgiften hertil pålægges andelshaveren.**

FORANDRINGER

§ 11 stk. 1. Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jfr. dog stk. 2.

Stk. 2. Iværksættelse af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 4. Ehver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen. I tilfælde hvor byggetilladelse er påkrævet, forevises den for bestyrelsen inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

UDLEJNING

§ 12 stk. 1. En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidig må fraflytte sin lejlighed for kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

Stk. 2. Udleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Stk. 3. Lejekontrakter udarbejdes af foreningens advokat. Udgifter hertil afholdes af andelshaveren.

HUSORDEN

§ 13 stk. 1. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for medlemmerne, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. jfr. dog stk. 3, **herunder den generelle aftale om tildeling af eksklusive brugsretter til de dele af foreningens område, der støder op til andelshavernes bolig, og som er indhegnet og omkranset af de på foreningens foranledning plantede hække.**

Stk. 2. Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

Stk. 3. Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selv om øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

OVERDRAGELSE

§ 14 stk. 1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:

- a. Til personer, med hvem andelshaver er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til personer der **mindst i de sidste 2 år** har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b. Til andre personer i forbindelse med bytte til anden bolig.
- c. Til andelshavere i foreningen som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.
- d. Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om hvem der indstilles.

Stk. 3. **I følge oprettede** ventelister, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

§ 15. Har andelshaveren ikke, inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14 stk. 1, litra d, indstillet en anden i sit sted, eller aftalt overdragelse i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

§ 16. En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst **de seneste 2 år** har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

DØDSFALD

§ 17 stk. 1. Dør andelshaveren har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 stk. 1, at indstille hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3. Efterlades der ikke ægtefæller, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal indstilling ske efter følgende rækkefølge:

- a. Personer, som boede i boligen ved dødsfaldet og som **i mindst de seneste 2 år har haft fælles husstand med afdøde andelshaver**.
- b. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
- c. Personer, med hvem **afdøde** andelshaver er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.

Stk. 4. Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i §14 stk. 2 tilsvarende anvendelse.

Stk. 5 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i måneden, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

SAMLIVSOPHÆVELSE

§ 18 stk. 1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsofhævelsen.

OPSIGELSE

§ 19. Andelshaveren kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-23 om **overdragelse af andel**.

OVERDRAGELSESSUM

§ 20 stk. 1. Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage.

- c. Værdien af inventar, der er særlig tilpasset eller er installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slidtage.
- d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2. Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdi i fri handel.

Stk. 3. Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

Stk. 4. Kan den fraflyttede andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre, samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

MISLIGHOLDELSE AF EN ANDELSHAVERS LÅN I PENGEINSTITUT TIL FINANSIERING AF OVERDRAGELSESSUM

§ 21. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til **en af foreningen eventuelt afgiven transport** når overdragelseessummen for salg af bolig er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restance er givet. Transporten kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser **på lånet** og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

FREMGANGSMÅDEN **VED OVERDRAGELSE**

§ 22 stk. 1. Inden **købsaftalen indgås** skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, herunder udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere, inden aftalens indgåelse, skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, om prisfastsættelse, om adgang til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt.

Stk. 3. Den underskrevne overdragelseskontrakt skal godkendes af foreningens bestyrelse og foreningens administrator. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har bestyrelsen ikke reageret inden 4 uger efter aftalens forelæggelse anses overdragelsen for godkendt. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til Andelsboligbogen samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstra arbejde ved afregning til pant- eller udlægshaver og ved tvangssalg eller **tvangsauktion**.

Stk. 4. Overdragelseessummen skal indbetales kontant til foreningen som efter fradrag af sine tilgodehavender, afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere og dernæst til den fraflyttede andelsboligtager. Bestyrelsen er før endelig afregning berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af fejl eller mangler ved overtagelsen.

Stk. 5. Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Stk. 6. Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren således, at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået hvem det tilkommer.

EKSKLUSION

§ 23. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe brugsret til ophør i følgende tilfælde,

- a. Når et medlem ikke betaler skyldige indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- b. Når et medlem er i restance med boligafgiften, eller andre ydelser der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- c. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- d. Når en andelshaver trods bestyrelsens påmindelse, optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed, tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen, herunder når andelshaveren ved stærk støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold, trusler herom eller på anden måde, trods bestyrelsens påmindelse, er til ulempe for ejendommen eller dens beboere, så berettiger det andelsboligforeningen til at hæve lejemålet. Denne bestemmelse kan bringes i anvendelse, dersom en andelshaver har undladt efter mindst 2 skriftlige tilrettevisninger fra bestyrelsen, inden for 1 år, at have rettet for sig. I øvrigt gælder alle andre forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser, berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- e. Når et medlem, i forbindelse med en overdragelse af andelen, betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

- f. Når administrator, som administrerer foreningens transporter til pengeinstitutter eller bestyrelsen, får underretning om at en andelshaver har misligholdt låneforpligtelser med baggrund i andelsboligforeningens transport i salgsprovenu.

GENERALFORSAMLING

§ 24. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år, inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskaber, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af foreningens medlemmer **eller foreningens administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.**

§ 25 stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes skriftlig med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendig kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest ved udgangen af februar måned. Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, hvis det er nævnt i indkaldelsen til andelshaverne.

Stk. 3. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag, har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 26 stk. 1. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpel flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2. Vedtagelse af forslag om:

- a. nyt indskud,
- b. regulering af indbyrdes forhold af boligafgiften,
- c. iværksættelsen af arbejde, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 %,

d. omlægning af eksisterende finansiering af foreningens ejendom eller nyoptagelse af lån til finansiering af større arbejdsopgaver. Herunder imødekomme af en långivers eventuelle krav om personlig og solidarisk hæftelse fra foreningens medlemmer som yderligere sikkerhed for et eventuelt nyt lån.

e. salg af foreningens ejendom, eller del heraf,

f. vedtægtsændringer,

g. foreningen opløses,

kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

§ 27. Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

BESTYRELSEN

§ 28. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 29 stk. 1. Bestyrelsen består af 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med næstformand og sekretær m.v. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelses-suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 30 stk. 1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2. Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31 stk. 1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i dennes frafald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

§ 32. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

ADMINISTRATOR

§ 33 stk. 1. Generalforsamlingen skal vælge en administrator i skikkelse af en forretningsdrivende advokat, til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Stk 2. Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et anerkendt og solidt pengeinstitut. Der kan jfr. bestemmelserne i indskydergarantiens maksimale dækning af indestående midler placeres midler i flere anerkendte og solide pengeinstitutter. Træk på foreningens konti kan kun foretages ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening eller af administrator i henhold til den til administrator underskrevne fuldmagt. Alle indbetalinger fra medlemmer, lejere og personer på venteliste, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til en af bestyrelsen nærmere bestemt konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på foreningens hovedkonto.

Stk. 3. Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer.

Stk. 4. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring med en dækningssum svarende til mindst 1/2 års indtægter for foreningen.

REGNSKAB OG REVISION

§ 34 stk. 1. Foreningens regnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik, og underskrives af hele bestyrelsen og administrator.

Stk. 2. I forbindelse med fremlæggelse af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Stk. 3. Regnskabsåret er kalenderåret. Stiftende regnskabsår er dog fra 1. juli 1991 til 31. december 1992.

§ 35 stk. 1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2. Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drift- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse af den ordinære generalforsamling.

OPLØSNING

§ 36 stk. 1. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

D. 26.02.2014

Ophævelse af samarbejdet med gårdmand Svend Erik Jensen.

Begrundelse: Vi mener at gårdmandsressourcerne kunne blive brugt mere hensigtsmæssigt. Dette er set i lyset af at Svend Erik gennem længere tid har haft en del sygefravær og i den forbindelse ikke har været på arbejde.

Samtidig har vi konstateret, at når han møder på arbejde, ikke længere udføre sit arbejde optimalt, som man bør kunne forvente af en person i denne stilling, grundet hans fremskredne alder og helbred. Derfor mener vi, at samarbejdet med Svend Erik bør bringes til ophør hurtigst muligt.

Vi er vidende om, at bestyrelsen/ andelsforeningen Vævergården bekoster ca. kr. 37. 000,- årligt på Svend Erik's løn, hvorfor vi mener, at dette beløb vil være langt bedre brugt på gårdmand Lars Wichmann.

Vi tænker i denne forbindelse på, at det vil være oplagt at tilbyde Lars Wichmann flere timer, da vi ved selvsyn har konstateret, at han er utrolig effektiv, handler hurtigt samt er meget synlig på området, når han er på arbejde.

Herunder vil det være i alles interesse, at vi som andelsforening får så meget ud af vores husleje indbetalinger som muligt.

Med venlig hilsen

Kim Povlsen & Mette Gøtterup


bilag 6

Forslag til generalforsamling:

Jeg vil foreslå, at Foreningen fremover står for vedligeholdelse/udskiftning af Vævergårdens postkasser.

Nogle beboere har udskiftet deres postkasse til en anden type end de oprindelig opsatte.

Der er efterhånden en del postkasser i Vævergården der trænger til at blive udskiftet og da postkasserne jo er en del af Vævergårdens samlede arkitektoniske helhedsindtryk udadtil, synes jeg at de bør holdes i den oprindelige stil og vil derfor foreslå, at bestyrelsen fremover står for vedligeholdelse og udskiftning af postkasserne på lige fod med f.eks. udvendige døre, vinduer m.v.

Mvh
Kirsten Håkan
Amager Strandvej 368 C

28/2-14
