

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Vævergården

Andelsboligforeningen Vævergården afholdt ordinær generalforsamling onsdag den 3. maj 2017 kl. 19.00 i foreningens fælleshus.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- 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.

Bestyrelsesformand Elsebeth Hansen bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen. Ud over foreningens beboere deltog fra ØENS Ejendomsadministration Kenneth Gudmundsson, Ida Gudmundsson og Neel Jørgensen. Herudover deltog også foreningens vurderingsmand, Knud Walløe.

Ad pkt. 1 Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Kenneth Gudmundsson som dirigent og Neel Jørgensen som referent. Dette blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. Dirigenten bad om tilgivelse på ØENS vegne for afholdelse af generalforsamlingen her i starten af maj, nu vedtægten foreskriver at afholdelsen skal finde sted inden udgangen af april, hvilket skyldes at foreningens ejendomsadministrator Ole Benny Nielsen er langtidssyg.

På generalforsamlingen var 41 ud af foreningens 60 andele repræsenteret. Heraf var 3 andele repræsenteret ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i samtlige dagsordenens punkter.

Ad pkt. 2 Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand Elsebeth Hansen gennemgik bestyrelsens beretning for det forgangne år. Beretningen kan findes på foreningens hjemmeside, <http://vaevergaarden.oadv.dk/>.

Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.

Ad pkt. 3 Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2016.

Foreningens drift havde i perioden givet et overskud på kr. 1.645.437,00. Afdragene udgjorde i 2016 kr. 1.511.520,00.

Bestyrelsen foreslog at henlægge kr. 1.000.000,- til fremtidig vedligeholdelse. Den samlede henlæggelse udgør herefter 6.500.000,-.

Foreningens aktiver udgjorde samlet kr. 123.331.280,00 hvoraf ejendommen udgjorde kr. 120.097.675,00 og den likvide beholdning udgjorde den 31. december kr. 3.185.420,00.

Foreningens egenkapital udgjorde kr. 72.688.976,00.

Foreningen havde pr. 31. december prioritetsgæld på kr. 49.139.700,00.

Bestyrelsen indstiller andelskronen, beregnet efter valuarvurdering til kr. 5,40.

En beboere spurgte til stigning i posten vedr. løn.

Formand forklarede at vicevært hidtil ikke har været honoreret korrekt ift. brugt arbejdstid. Nu bliver der korrekt afregnet time for time. Der har tidligere heller ikke været afregnet ATP. Det er der nu også rettet op på.

En beboere spurgte til stigning i udgift vedr. fælleshus.

Bestyrelsen/Steen oplyste at der er lavet nyt køkken samt ny dør og rådskader på vinduer. Lokalet har desuden fået installeret en projektor der kan bruges til fremvisning af billeder, plancher osv. Der henstilles til at beboere ikke ændre på dennes indstillinger, da erfaring viser at der let kan opstå skader i den forbindelse.

En beboere spurgte til hvorfor der ikke anvendes den fulde andelskrone jf. årsrapporten.

Dirigenten forklarede på vegne af bestyrelsen at dette er for at bevare en jævn andelsværdi over tid. Andelskronen er beregnet ud fra en valuarvurdering der viser et øjebliksbillede af ejendommens værdi. Der kan derfor være store og små udsving over tid.

Der er endvidere hensat så der er mulighed for når tiden kommer at hjemtage lån til større renoveringer.

Årsregnskabet blev efter få opklarende spørgsmål enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2017.

Boligafgiften er steget med 1% pr. 1. juli 2016 jf. beslutning på generalforsamling 2016.

Der var budgetteret med kr. 575.000 til vedligeholdelse og et overskud på kr. 1.415.000.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 5 Indkomne forslag.

a. Vedtægtsændringer - RØD tekst markerer rettelse eller tilføjelse.

§14 c og d: Beboere ønskede at den foreslåede tekst ændret til:

Til personer på foreningens interne/eksterne venteliste, efter anciennitet.

Bemærk at den nuværende anciennitet opretholdes.

Dette vedtoges af forsamlingen

Generelt:

Beboere ønskede opdatering med dato og sideantal.

Det vil blive rettet efter en vedtagelse af ændringerne.

§14 a: Beboere var bekymret for at samlever kan forstås som f.eks. en leje af et værelse.

Det afviste dirigenten. Der foreligger retspraksis for, at definitionen på en husstand ikke omfatter bofæller.

§30, stk. 2: Beboere ønskede teksten ændret så det fremgår at referat af bestyrelsesmøderne godkendes på næstkommende bestyrelsesmøde af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget. Ændres til:

godkendes på næstkommende bestyrelsesmøde af de bestyrelsesmedlemmer, der er tilstedeværende.

Dette vedtoges af forsamlingen

§ 10, stk. 2: Beboere ønskede at ordlyden vedligeholde udskiftes med renholde. Dette ændres ikke men noteres hermed i referatet.

Vedtægtsændringerne blev vedtaget med ovenstående smårettelser med 40 for og 1 imod.

Vedtægten vil blive omdelt i papirform til alle beboerne.

b. Ordensreglementsændringer - RØD tekst markerer rettelse eller tilføjelse.

§ 10: Beboere spurgte til baggrunden for regel omkring ladcykler skal placeres på egen matrikel.

Bestyrelsen svarede at det er pga. pladsmangel i cykelskure. En beboere spurgte til omfanget af problemet. Der blev tilkendegivet af forsamlingen at der på nuværende tidspunkt ikke anses for at være et problem.

Bestyrelsen valgte at slette passagen vedr. ladcykler.

Beboere foreslog at de cykler der ikke bliver brugt, men fylder op i cykelskur, fjernes. F.eks. ved udlevering af mærkater til beboere, der efterfølgende inden en angivet frist, kan mærke de cykler der skal beholdes. Efter fristen kan de umarkeret cykler fjernes. Bestyrelsen/viceværterne vil arbejde på dette.

§5: Beboere ønskede ordlyd ændret til på og under altaner.

Der står i paragraffen at brug skal ske med fornøden hensyntagen til de omkringboende andelshavere. Det må anses som fyldestgørende.

Beboere ønsker at kulgrill slet ikke skal forbydes.

Bestyrelsen valgte at trække ordlyden vedr. kulgrill på altaner.

§9: Beboere ønskede ikke at passagen vedr. musikundervisning i erhvervsøjemed fjernes.

Bestyrelsen oplyste at passagen ikke er nødvendig, da det ikke er tilladt at drive erhverv i foreningen, men lader for god ordens skyld passagen stå.

Ændringerne enstemmigt vedtaget med ovenstående smårettelser.

c. Forslag YouSee ny aftale

En beboere præciserede at man kan framelde sig igen når man ønsker, selvom man tilmelder sig fra start. Beboere mente ikke sammensætningen er helt optimal.

Bestyrelsen svarede at med den nye aftale vil det stort set blive det samme som nu, dog vil valgfriheden være større.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

1. Forslag: "Installation af emhætte med motor" ved Kenni Wind Gellner, Saltværksvej 1C. Steen fortalte at der i dag er et fællesanlæg for køkken og bad. Det er et mekanisk system, der ikke kan sammenkøres med et motorsystem. Forventeligt kan nyt udtræk ved et motorsystem ikke bare føres ud gennem vægen, men alene via taget grundet lugtgener.

Forslaget blev nedstemt med flertal.

2. Forslag: "Nødstop på ventilationen" ved Søren Håkan, Amager Strandvej 368C. Bestyrelsen oplyste at der i dag forefindes en hovedafbryder på kontoret vedr. ventilationen for hele ejendommen. Både bestyrelse, og for fremtiden også vicevært, har adgang hertil.

Dirigenten spurgte til om forslagsstiller havde indhentet økonomi og vurdering af problemets størrelse. Forslaget ikke kan sættes til afstemning så længe dette ikke er kendt.

Forsamlingen angav at de ikke mente der er et problem i nuværende procedurer.

3. Forslag: "Tagrender på altaner" ved Gunnar og Jette Kristensen, Amager Strandvej 366A Steen oplyste at det kan lade sig gøre, men at det er meget omfattende rent økonomisk. Der foreligger ikke noget økonomisk overslag fra forslagsstiller.

Forslaget kan således ikke sættes til afstemning.

4. Forslag: "Nye vinduer på Amager Strandvej" ved Anita Bræstrup, Amager Strandvej 370 C Steen fortalte at bygningerne har indadgående vinduer. Det er et problem i gavltrekanterne, hvor der kan trænge vand ind. Det er forsøgt udbedret. Der har været en specialist i den pågældende lejlighed for at finde en løsning til at afhjælpe problemet.

Der har været rådgivende ingeniører ifm. energimærkningen og foreningen er ikke blevet anbefalet at skifte vinduerne ud fra et energibesparende synspunkt.

En anden beboer bekræftede også at have samme problemer med støj, fugt, træk osv.

Steen oplyste vigtigheden i at lem til skunk skal holdes lukket grundet kulde og træk.

Der kom forslag fra beboere om at bestyrelsen får en rådgivende ingeniør til at udarbejde en vedligeholdelsesrapport mht. anbefaling af forbedringer på ejendommen. Bestyrelsen opfordrede

beboerne til at komme med forslag til rådgivende ingeniører. Bang og Benfeldt samt Kuben blev nævnt.

Det blev enstemmigt vedtaget at få udfærdiget en vedligeholdelsesrapport.

5. Forslag: "Paraboler" ved Søren Håkan, Amager Strandvej 368C
Steen oplyste at jf. lokalplanen §75, 1 må der ikke sættes paraboler, antenner og master.

Søren frafaldt derfor sit forslag.

6. Forslag: "Flugtveje og redningsforhold" ved Søren Håkan, Amager Strandvej 368C
Steen oplyste at der burde være plads på gange og stier. Han opfordrede til at man henvender sig til bestyrelsen såfremt man oplever nogle u hensigtsmæssigheder i al almindelighed.

Forslaget blev nedstemt.

Ad pkt. 6 Valg af bestyrelse.

Foreningens formand Elsebeth Hansen genopstillede.

Hun blev genvalgt med applaus.

På valg som bestyrelsesmedlemmer var Mathilde Emborg Schwartz og Johnny Jensen (trådt i stedet for Randi Hansen). De genopstillede begge.

Begge blev genvalgt med applaus.

På valg som suppleant var Steen Falkenberg, der blev genvalgt med applaus

Der skulle derfor findes endnu en suppleant. Som 2. suppleant opstillede Jakob Mundt Kristiansen og han valgtes med applaus.

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelsesformand

Elsebeth Hansen	Engmarken 44	(på valg i 2019)
-----------------	--------------	------------------

Bestyrelsesmedlemmer

Mathilde Emborg Schwartz	Engmarken 6	(på valg i 2019)
--------------------------	-------------	------------------

Johnny Jensen	Amager Strandvej 368 E	(på valg i 2019)
---------------	------------------------	------------------

Jens Morgensen	Amager Strandvej 362 F	(på valg i 2018)
----------------	------------------------	------------------

Carsten Holder	Amager Strandvej 362 B	(på valg i 2018)
----------------	------------------------	------------------

Suppleanter

Steen Falkenberg	Amager Strandvej 362 C	(på valg i 2018)
Jacob Mundt Kristiansen	Amager Strandvej 368 D	(på valg i 2018)

Ad pkt. 7 Valg af administrator.

ØENS Ejendomsadministration blev genvalgt som foreningens administrator.

Ad pkt. 8 Valg af revisor

PricewaterhouseCoopers blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad pkt. 9 Eventuelt

En beboere har revne i loft opstået ifm. besøg fra Yousee.

Steen er på sagen.

En beboere oplever at der ikke er varme på radiator når den står på 3.

Der blev opfordret til at beboeren retter henvendelse til bestyrelsen/vicevært så der kan blive set på det.

Forslag fra beboere om at få renoveret flagstangen til arbejdsdagen.

Bestyrelsen oplyste at det er på listen.

En beboere ønskede ny opvaskemaskine til fælleshus.

Bestyrelsen oplyste at der har været problemer, men at det skulle være løst nu. Der sad en kniv i klemme.

En beboere spurgte til, om man kan få lov til at anvende begge køleskabe ved leje af fælleshuset.

Bestyrelsen oplyste at det ene er klubbens køleskab og de har selv bekostet anskaffelsen af dette.

En beboere spurgte til nedvaskning af altaner. Beboeren mente ikke det er forsvarligt at skulle stå udvendigt på en stige.

Bestyrelsen oplyste at det er pålagt beboere at rengøre altanerne. Og kan man ikke selv, er det som med græsslåning, hækklip og lignende, at man må få eller købe sig til hjælp.

Steen oplyste at siderne kan tages ned for rengøring. De må dog ikke fjernes permanent, men alene nedtages kort for rengøring.

Der var opfordring fra anden beboere om jævnlige at huske at efterspænde boltene der holder siderne på altanerne.

Til orientering:

I forbindelse med udsendelse af forbrugsregnskaber er der ved en fejl reguleret i a conto opkrævningerne. Denne fejl er efterfølgende rettet, så der ikke vil ske nogen ændring i a conto opkrævningen. Dvs. a conto opkrævning i 2017 vil fortsat være som i 2016.

Kl. 21.15 takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

København S, den / 2017

Kenneth Gudmundsson, dirigent

Elsebeth Hansen

Jens Mogensen

Carsten Holder

Mathilde Emborg Schwartz

Johnny Jensen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kenneth Gudmundsson (CVR valideret)

Dirigent

På vegne af: ØENS Ejendomsadministration

Serienummer: CVR:30516133-RID:1269599478702

IP: 80.196.99.46

2017-05-22 08:49:56Z

NEM ID 

Jens Stampe Mogensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vævergården (100-508)

Serienummer: PID:9208-2002-2-833082316024

IP: 87.50.141.43

2017-05-22 11:01:32Z

NEM ID 

Johnny Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vævergården (100-508)

Serienummer: PID:9208-2002-2-559154772166

IP: 87.50.141.209

2017-05-22 11:06:57Z

NEM ID 

Elsebeth Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Vævergården (100-508)

Serienummer: PID:9208-2002-2-228828587653

IP: 109.57.5.118

2017-05-22 13:59:08Z

NEM ID 

Carsten Holder

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vævergården (100-508)

Serienummer: PID:9208-2002-2-155114231643

IP: 87.50.152.237

2017-05-25 22:32:29Z

NEM ID 

Matilde Emborg Schwartz

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vævergården (100-508)

Serienummer: PID:9208-2002-2-286116642902

IP: 87.50.152.213

2017-05-28 11:50:12Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>