

## Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Vævergården

Andelsboligforeningen Vævergården afholdt ordinær generalforsamling torsdag den 11.06.2020 kl. 18.00 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 Jacob Mundt Kristiansen (JMK) bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen. Ud over foreningens beboere deltog fra ØENS Ejendomsadministration A/S Ida Gudmundsson (IG) og Helena Jensen (HRJ).

### Ad pkt. 1 Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Ida Gudmundsson som dirigent og HRJ som referent. Dette blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægt. På grund af Corona blev GF udskudt i 1. omgang fra 26/5 til d.d. ved mail/brev d. 14/5. På generalforsamlingen var 37 ud af foreningens 60 andele repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i samtlige dagsordenens punkter.

En beboer gjorde opmærksom på at vedkommende ikke kunne finde dokumenterne på ProBo.

### Ad pkt. 2 Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand JMK aflagde bestyrelsens beretning for det forgangne år. Beretningen kan findes på foreningens hjemmeside, <https://vaevergaarden.probo.dk/>. Under den efterfølgende debat om beretningen blev det bemærket, at der er usikkerhed om hvilken betydning fastfrysning af andelskronen har for foreningen, denne bekymring blev afklaret af IG. Bestyrelsen blev opfordret til at kontakte Probo med henblik på en kursusdag, hvor foreningens beboere kan få hjælp til eventuelle problemstillinger ift. brugen af Probo.

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 2019.

Foreningens drift havde i perioden givet et underskud på 298.119,00 kr. Afdragene udgjorde i 2019 788.250,00 kr.

Bestyrelsen foreslår henlæggelse på 23.103.538,00 kr. til vedligeholdelse af ejendommen.

Foreningens aktiver udgjorde samlet 135.990.104,00 kr., hvoraf ejendommen udgjorde 133.097.675,00 kr. og den likvide beholdning udgjorde den 31. december 2019 2.834.276,00 kr.

Foreningens egenkapital udgjorde 88.068.684,00 kr.

Foreningen havde pr. 31. december 2019 prioritetsgæld på 47.504.704,00 kr.

Generalforsamlingen stiller opfølgende spørgsmål til regnskabet som bliver besvaret af IG og bestyrelsen.

Viceværten afklarer hvorfor vandomkostninger er steget. Det vurderes at foreningen blot bruger mere vand en før i tiden.

Bestyrelsen indstiller andelskronen, beregnet efter valuarvurdering til 6,1.

Generalforsamlingen debatterede forslaget til andelskrone og størrelsen af reservationen til fremtidig vedligeholdelse og værdiforringelse og bemærkede, at der ikke var stillet flere alternative forslag til andelskrone. Bestyrelsen ønsker en jævn udvikling i andelsværdi og foreslog derfor andelskronen til 6,1.

Der var utilfredshed med at der alene var en beregning af andelskronen ud fra handelsværdien på 8,27 og bestyrelsens anbefaling på 6,1.

Da foreningens vedtægter ikke tillader skriftlig/digital afstemning af andelskronen, vil der fremover være følgende forslag:

1. handelsværdien
2. bestyrelsens anbefaling
3. alternativ andelskrone (der ligger mellem handelsværdien og bestyrelsens anbefaling)

Der blev stillet spørgsmål til den tekniske andelsværdi som debatteres af forsamlingen. Spørgsmålet bliver afklaret af bestyrelsen.

Generalforsamlingen godkendte herefter årsregnskabet enstemmigt som forelagt og andelskronen til 6,1 gældende uændret indtil næste ordinære generalforsamling.

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

Dirigenten fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2020, heri var medregnet et fald i boligafgiften pr. 1. juli 2020 med 10%.

Der blev efterspurgt at vedligeholdelsesposten i budget bliver mere udspecificeret. Dette blev taget til efterretning af bestyrelsen. Kasserer Jens Mogensen tilbød at sende en specificering af vedligeholdelsesposten ud på Probo.

Budgettet med et fald i boligafgiften på 10% pr. 1. juli 2020 blev enstemmigt godkendt.

## Ad pkt. 5 Indkomne forslag.

1. Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at foretage bankskifte for at begrænse omkostninger til gebyr mm. Foreningen kan opnå bedst mulige priser ved at samle forretningsomfanget et sted.

Kasserer Jens Mogensen fremlagde bestyrelsens forslag, Generalforsamlingen debatterer forslaget. Flere var bekymret og udtrykte at det var en dårlig ide, men at det som minimum krævede rådgivning til bestyrelsen.

**Efter længere debat besluttede bestyrelsen at trække forslaget tilbage.**

2. Bestyrelsen foreslår udskiftning af vinduer: *se nedenstående*
  - a) Udskiftning af vinduer mod saltværksvej st. og 1.sal. 32 stk. træ/alu med lyddæpende (Rw 37 db) energivinduer til en pris af ca. 670.000 kr.
  - b) Udskiftning af de resterende 24 par Velux vinduer af samme type som de 10 par på Amagerstrandvej til en pris af ca. 560.000 kr.
  - c) Udskiftning af de resterende vinduer mod Amager Strandvej st. + 1. sal til typen alu/energi/støjdæpende til en pris af ca. 800.000 kr.

Den samlede udskiftning beløber sig til 2.030.000 kr. Hvis alle forslagene gennemføres og hele budget 2020 bruges, vil foreningens likviditet herefter være ca. 1.4 mio. kr., den anses som tilstrækkelig til uforudsete hændelser.

Forslagene om udskiftning skal ses i lyset af den energirapport vi fik i 2017, hvor anbefalingen vedr. reduktion i energiforbrug henviste til vinduer som første prioritet.

Bestyrelsen informerede forsamlingen om, at vindue udskiftningen på Amager Strandvej vil blive væsentlig billigere end først antaget. Bestyrelsen ønsker at vindue udskiftningen sker i etaper. Forsamlingen stillede spørgsmål til økonomien i projektet, dette tages til efterretning og bestyrelsen vil gøre en økonomisk budgettering tilgængelig for foreningens beboer.

Efter debat og afstemning blev det med overvældende flertal vedtaget at udskiftning af vinduer som beskrevet i bestyrelsens forslag, udført og finansieret af opsavede midler.

**Forslaget bliver vedtaget med 2 blanke stemmer og resten stemte for.**

3. Merete og Lars Møhlenberg foreslår ændring af ordensreglementet §11 Biler og Parkering Merete Møhlenberg fremlagde forslaget for forsamlingen. Generalforsamlingen debatterede forslaget. Forslagsstiller trak forslaget tilbage da forsamlingen enedes om at opfordrer til at folk som har to biler, ikke benytter gæsteparkeringen men parkeringspladser i nærområdet. Der opfordres yderligere til at beboerne overholder ordensreglement.

4. Merete og Lars Møhlenberg foreslår opsætning skilte tidsbegrænsning gæsteparkering. Generalforsamlingen debatterede forslaget. Efter kort debat og afstemning blev forslaget med overvældende flertal afvist. Der opfordres endnu engang til at man overholder foreningens ordensreglement.

5. Diana og Povl Holm stiller forslag om udskiftning af Probo til andet system. Povl Holm fremlagde forslaget for forsamlingen. Efterfølgende præsenterede bestyrelsen foreningens nuværende hjemmeside og gav en status på projektet. Forslaget kom ikke til afstemning men der blev nedsat en arbejdsgruppe til hjemmeside udvikling. Forslaget frafaldt efter forslagsstillers eget ønske.

#### 6. Bestyrelsen foreslår ændringer i ordensreglementet.

Bestyrelsen præsenterede alle rettelser for generalforsamlingen. Forslaget tages til afstemning efter endt præsentation. Ændringerne til ordensreglementet bliver debatteret af forsamlingen. Det besluttet at §7 skal ændres fra 30 cm til 15 cm. Det nye ordensreglement bliver taget til afstemning og bliver vedtaget enstemmigt.

En beboer gør opmærksom på at vedkommendes forslag ikke er medtaget. Bestyrelsen informerer om at grunden til dette er at forslagene var for mangelfulde. Ønsker man at stille et forslag kan man søge inspiration her: <https://oadv.dk/saadan-stiller-du-et-godt-forslag-til-generalforsamlingen/>

#### Ad pkt. 6 Valg af bestyrelse.

På valg som bestyrelsesmedlem var Jens Mogensen og Carsten Holder. Efter afstemning blev Jens og Carsten valgt enstemmigt.

På valg som suppleant var Randi Hansen og Ole Wedderkind. Efter afstemning blev Randi og Ole valgt enstemmigt.

Bestyrelsen består herefter af:

#### **Bestyrelsesformand**

Jacob Mundt Kristiansen                      Amager Strandvej 368 D                      (på valg i 2021)

#### **Bestyrelsesmedlemmer**

Johnny Jensen                                      Amager Strandvej 368 E                      (på valg i 2021)

Jens Morgensen                                      Amager Strandvej 362 F                      (på valg i 2022)

Carsten Holder                                      Amager Strandvej 362 B                      (på valg i 2022)

Kabeer Takier                                        Saltværksvej 7 C                                (på valg i 2021)

#### **Suppleanter**

Randi Hansen                                        Engmarken 14                                    (på valg i 2021)

Ole Wedderkind                                      Amager Strandvej 362 D                      (på valg i 2021)

#### Ad pkt. 7 Valg af administrator.

ØENS Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som foreningens administrator.

#### Ad pkt. 8 Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår revisor skifte til TT-revision som blev valgt til foreningens revisor.

#### Ad pkt. 9 Eventuelt

- a. Foreningen har et rotteproblem og bestyrelsen opfordrede alle som opdager et rotte hul melder det til kommunen. Viceværten oplyste at foreningen ikke har rotter i kloakkerne, derfor har foreningen

ikke rottespærre. Det blev indskærpet af en beboer at man ikke må fodre fugle, da dette kan tiltrække rotter.

- b. En beboer oplever at ventilationen er meget svag og vil gerne have ventilationen gået efter. Bestyrelsen har haft tjekket op det og mener at suget i ventilationen er som det skal være. Dog er bestyrelsen åben for at få det tjekket.

Kl. 20.30 takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

København S, den 11 /06 2020

---

For Ida Gudmundsson, dirigent

---

Jacob Mundt Kristiansen

Jens Mogensen

Carsten Holder

---

Kabeer Takiar

Johnny Jensen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jens Stampe Mogensen

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Vævergården (100-508)  
PID: 9208-2002-2-833082316024  
Tidspunkt for underskrift: 24-07-2020 kl.: 10:16:21  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Kabeer Takiar

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Vævergården (100-508)  
PID: 9208-2002-2-801971493217  
Tidspunkt for underskrift: 11-08-2020 kl.: 07:43:53  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ida Gudmundsson

Som Dirigent  
RID: 49063117  
Tidspunkt for underskrift: 22-07-2020 kl.: 16:06:48  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jacob Mundt Kristiansen

Som Bestyrelsesformand  
På vegne af A/B Vævergården (100-508)  
PID: 9208-2002-2-066451837161  
Tidspunkt for underskrift: 23-07-2020 kl.: 21:27:49  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Johnny Jensen

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Vævergården (100-508)  
PID: 9208-2002-2-559154772166  
Tidspunkt for underskrift: 24-07-2020 kl.: 08:47:14  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Carsten Holder

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Vævergården (100-508)  
PID: 9208-2002-2-155114231643  
Tidspunkt for underskrift: 22-07-2020 kl.: 19:26:50  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 3298bd9eSJP240199397