

År 2011 den 31. oktober afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Hyrdevangen. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, 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.
 - a. Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bekræftelse af boligafgiftsforhøjelsen på 2% pr. 1.10.2011
 - b. Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften forhøjes med 3 % hvert år første gang pr. 1.7.2012
5. Forslag – vedlagt som bilag 1
6. Valg af bestyrelsen
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ad. 1.

Formand Michael Laursen bød velkommen.

Søren Kornum, BY & BOLIG, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 79 andelshavere. Der forelå endvidere 12 fuldmagter, således at 91 andelshavere i alt var repræsenteret på generalforsamlingen.

Endvidere deltog revisor Gert Larsen, BDO.

Der var indkommet yderligere 2 forslag til dagsordenens pkt. 5 udover de forslag, som havde været udsendt sammen med indkaldelsen.

Birgit Kornum, BY & BOLIG, blev valgt som referent.

Ad. 2.

Bestyrelsens beretning blev forelagt af formand Michael Laursen og er vedhæftet referatet.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen at lamperne i opgangene var udskiftet for at spare på udgiften til el og at det vil være en god ide at yderdørene bliver malet indvendigt. Der mangler efterreparation af malerarbejdet i opgangene, men der var endnu ikke afholdt afleveringsforretning. Beboerne er meget velkomne til at komme med input til bestyrelsen/ejendomskontoret om hvor der mangler efterreparationer.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3.

Revisor Gert Larsen, BDO, gennemgik regnskabet for 2010/11, som udviste et underskud på kr. 1.747.245 efter afdrag på prioritetsgæld og henlæggelse til vinduer.

Udgiften til prioritetsrenter på kr. 4.014.481 er større end budgetteret, da posten udover prioritetsrenter indeholder den samlede udgift til renteloftsforsikring. Renteloftsforsikringen er en engangsudgift.

Såvel regnskabet som bestyrelsens forslag til en uændret andelskrone på 34,70 blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 4.

Gert Larsen fremlagde herefter bestyrelsens forslag til budget for 2011/12. Der var budgetteret med en stigning i boligafgiften på 2 % pr. 1.10.2011, som skal bekræftes senere.

a. Bekræftelse af boligafgiftsforhøjelse på 2% pr. 1.10.2011

Forslaget blev vedtaget med stort flertal

b. Forhøjelse af boligafgiften med 3% hvert år første gang pr. 1.7.2012

Gert Larsen oplyste, at det var en forudsætning ved låneoptagelsen i sommeren 2010 at boligafgiften minimum steg hvert år med ca. 2% for at kompensere for prisstigninger og nedtrapning af byfornyelsestilskud.

Bestyrelsen oplyste, at det var mere hensigtsmæssigt at boligafgiftsforhøjelser træder i kraft samtidig med et nyt regnskabsår og ikke inde i regnskabsåret.

Der var herefter mange indlæg om nødvendigheden af faste årlige boligafgiftsforhøjelser og at mange stigninger kunne medføre at der er beboere som med tiden ikke har råd til at blive boende. Da fle-



re gav udtryk for, at de var i mod faste årlige boligafgiftsforhøjelse, valgte bestyrelsen at ændre forslaget til at den ønskede boligafgiftsforhøjelse på 3% pr. 1.7.2012.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen at den tidligere havde fået et overslag på kr. 25 mill. på udskiftning af vinduerne. Gert Larsen supplerede at et lån på tilsvarende beløb og med det nuværende renteniveau vil medføre en boligafgiftsforhøjelse på 5, 10 eller 15% afhængig af om der optages et lån med afdragsfrihed, variabel rente med afdrag eller fastforrentet med afdrag.

Der blev fremsat ændringsforslag om en boligafgiftsforhøjelse på 2% pr. 1.7.2012.

Ved skriftlig afstemning blev bestyrelsens forslag om forhøjelse af boligafgiften med 3% pr. 1.7.2012 vedtaget med 54 stemmer for. 36 stemte i mod og 1 undlod at stemme.

Et medlem opfordrede til at renterne på henlæggelser også henlægges.

Bestyrelsens forslag til budget for 2011/12 blev herefter vedtaget med stort flertal.

Ad. 5.

a. Glasindækning af altanerne på Utterslevvej 15 A & B

Formand Michael Laursen oplyste, at det på sidste års ordinære generalforsamling blev besluttet, at foreningen bekoster at få udført tegnings-/konstruktionsmateriale på inddækning af altanerne. Ved en vejledende afstemning har mange af beboerne i 15 A & B givet udtryk for, at de ønsker en inddækning og i forlængelse heraf at det er foreningen og ikke beboerne selv, som afholder udgiften.

Flere beboere fra 15 A & B oplyste, at de nuværende altaner kun var brugbare i få måneder om året i forhold til de inddækkede altaner på ejendommen samt at en inddækning kunne medføre mindre træk i lejlighederne.

Forslaget blev forkastet. 47 stemte i mod, 30 stemte for og 14 undlod at stemme.

Fra Lisa Nymann Nielsen var indkommet alternativt forslag om at kun at inddække 15 B, for blandt andet at mindske støjen fra vejen. Forslaget indeholdt ikke finansiering.

Forslaget blev forkastet. 64 stemte i mod, 22 stemte for og 5 undlod at stemme.

b. Udskiftning af alle vaskeriets vaskemaskiner og tørretumblere

Formand Michael Laursen oplyste, at maskinerne var ved at være gamle og slidte, hvilket medfører flere udgifter til reparation. Derudover stiger serviceaftalen forholdsvis meget jo ældre maskinerne er. Da finansieringen skal ske ved salg af leje-lejligheder, vil udskiftningen først blive gennemført, når der er solgt lejligheder.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

c. Ændring af vedtægtens §§ 3 & 11 (fremleje & forældrekøb)

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 88 stemmer for. 1 stemte i mod og 2 undlod at stemme.

d. Bemyndigelse til bestyrelsen til at omlægge foreningens realkreditlån

Forslaget blev vedtaget med et stort flertal.

e. Vasketider

Fra Lene Seitzberg var der indkommet forslag om at vaskemaskinerne afbestilles automatisk efter 15/20 min. Både som nu hvis de ikke har været i brug og efter de har været i brug. Man skal dog stadigvæk selv kunne afbestille.

Bestyrelsen meddelte, at den ikke viste om det var muligt, men at den vil undersøge det og gennemføre det, hvis det er muligt.

Ad 6.

Da Kenn Seitzberg var udtrådt af bestyrelsen blev Jonna Frederiksen foreslået og valgt. Lisann Hansen blev genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Michael Laursen	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Tonny Rusbjerg	1 år
	Carsten Riis	1 år
	Lisann Hansen	2 år
	Jonna Frederiksen	2 år



Som suppleanter blev Karina Eriksson og Ole sten foreslået og valgt.

Ad 7.

BY & BOLIG blev genvalgt som administrator.

Ad 8.

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 9.

På forespørgsel oplyste Søren Kornum, at der desværre ikke er nogen tilskud foreningen kan søge.

Bestyrelsen oplyste, at det er forbudt at ryge i opgangene (står i husordenen) og der er bestilt "ikke ryger" skilte, som vil blive opsat, når istandsættelsen af opgangene er færdig.

Fra flere medlemmer var der opfordring til at overholde husordenens bestemmelse om, hvornår der må bores.

Et medlem gav udtryk for at det var en dårlig behandling af gårdmændene, at de skal samle alt det affald op, som bliver smidt rundt omkring på ejendommen.

Bestyrelsen meddelte på forespørgsel at det nok igen er nødvendigt med oprydning af gamle cykler og scootere.

Bestyrelsen oplyste, at der har været brand i en lejlighed på Utterslevvej 15 A og det er ved at blive undersøgt, hvad årsagen er.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.20.

Tilføjelse til referatet: Husorden, vedtægt m.v. findes på www.ejendomsinfo.nu

København, den 2011

Michael Laursen, formand

Carsten Riis

Tonny Rusbjerg

Lisann Hansen

Jonna Frederiksen

København N, den ^{12/12} 2011

Søren Kornum, dirigent

København N, den ^{12/12} 2011

Birgit Kornum, referent

A/B Hyrdevangen

Beretning 2011

Der er ikke sket meget siden sidst

Maling af opgange er i fuld gang. 13, 15 og 17 er færdige.

Vi ved godt, at farverne vi har valgt til elevatordøre, elskabe og de små firkanter nok ikke falder i alles smag. Men vi har i bestyrelsen valgt farverne efter hvad vi syntes om.

Vi blev også i bestyrelsen enige om, at udskifte lamperne på opgangen. Til nogen der giver noget bedre lys, og samtidig er de besparende på el regningen, da de kun tænder ved lyd og bevægelse.

Skybruddet den 2. juli ramte jo også A/B Hyrdevangen

Selskabslokalet stod under vand og alle bordene blev ødelagt, men nye er jo indkøbt og dækket af forsikringen

Kælderen i Hyrdevangen var også hårdt ramt

Vi har også fået automatiske varmeaflesere på radiatorerne, så slipper vi for at skulle være hjemme til aflæsning.