



År 2010 den 28. 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.
5. Forslag:
  - a. Bestyrelsen foreslår, at foreningen afholder udgiften til at få udarbejdet tegnings-/konstruktionsmateriale for inddækning af altanerne på Utterslevvej 15 A-B. Anslået pris kr. 95.000 inkl. moms.
  - b. Bestyrelsen foreslår, at den eksterne venteliste suspenderes frem til ordinær generalforsamling i 2012.
  - c. Bestyrelsen foreslår vedtægtsændringer.
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 63 andelshavere. Der forelå endvidere 13 fuldmagter, således at 76 andelshavere i alt var repræsenteret på generalforsamlingen.

Endvidere deltog revisor Gert Larsen, BDO.

Der var indkommet yderligere 3 forslag til dagsordenens pkt. 5 udover de forslag, som allerede fremgik af den udsendte indkaldelse.

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

**Ad. 2.**

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

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

**Ad. 3.**

Revisor Gert Larsen, BDO, gennemgik regnskabet for 2009/10, som udviste et underskud på kr. 862.371 efter afdrag på prioritetsgæld.

På grund af kursregulering af prioritetsgælden er det ikke muligt at fastholde andelskronen. Den maksimale andelskrone kan beregnes til 34,70, hvilket er bestyrelsens indstilling.

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

**Ad. 4.**

Gert Larsen fremlagde herefter bestyrelsens forslag til budget for 2010/11. Der var budgetteret med en stigning i boligafgiften på 2 % pr. 1.1.2011, hvilket blev besluttet på den ekstraordinære generalforsamling den 1.7.2010.

I budgettet er medtaget salg af en lejelejlighed. Bestyrelsen kunne oplyse, at der p.t. er 3 ledige lejelejligheder, og at den ene er solgt pr. 1.12.2010.

Bestyrelsens forslag til budget for 2010/11 med en 2 % stigning af boligafgiften pr. 1.1.2011 blev enstemmigt vedtaget.

**Ad. 5.**

**a. Tegning-/konstruktionsmateriale for inddækning af altaner på Utterslevvej 15 A-B**

Formand Michael Laursen oplyste, at bestyrelsen havde fremsat forslaget om, at foreningen afholder udgiften til at få udført tegnings-/konstruktionsmateriale i forlængelse af sidste års generalforsamlingsbeslutning, hvor det blev vedtaget, at andelshaverne selv må bekoste en inddækning og for at få en ensartethed i inddækningerne.



Nogle medlemmer gav udtryk for, at de ikke syntes at foreningen skulle afholde disse udgifter, da foreningens økonomi er stram. Andre mente, at det var rimeligt. Beboerne i 15 A-B har været med til at betale til de inddækkede altaner på Utterslevvej og Hyrdevangen.

Forslaget blev vedtaget med et meget stort flertal. Der var kun en som undlod at stemme.

**b. Suspendering af den eksterne venteliste**

Bestyrelsesmedlem Lisann Hansen oplyste, at forslaget var fremsat, fordi der i en længere periode ikke har været interesserede fra den eksterne venteliste. Ved at suspendere listen, kunne bestyrelsen spare tid med ikke at skulle udsende tilbud.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

**c. Ændring af vedtægtens §§ 3, 6, 15, 16 & 21**

Birgit Kornum, BY & BOLIG, orienterede om forslagene med særlig vægt på tilføjelsen til § 3, som vil medføre at kreditorer fx banker, som har pant i en andel, kan købe en andel på tvangsauktion.

Forslaget blev foreløbigt enstemmigt vedtaget, idet der ikke var tilstrækkeligt fremmøde til endelig vedtagelse. De foreløbige vedtægtsændringer vedlægges som bilag 1.

**d. Udskiftning af varmemålere**

Formand Michael Laursen oplyste, at bestyrelsen har indhentet pris på nye elektroniske varmemålere med fjernaflæsning. Udgiften til nye målere vil andrage ca. kr. 280.000. Ved at få målere, som kan fjernaflæses, slipper beboerne for at skulle have besøg af en aflæser og udgiften til aflæsning vil falde fra kr. 250 til kr. 115 pr. lejlighed, hvilket svarer til en besparelse på ca. kr. 37.000 pr. år. Målerens batterier skal fornyes efter 10 år.

Igen var der medlemmer som gav udtryk for, at det var unødvendigt med flere udgifter, mens andre synes, at det var en god ide og de nye målere ville kunne spare sig selv ind på knap 5 år.

Forslaget blev vedtaget med et stort flertal. Der var 3, som stemte imod forslaget, og som 6 undlod at stemme. Arbejdet finansieres med overskud fra salg af lejelejligheder.

**e. Videoovervågning**

Flemming Hansen havde indsendt forslag om at der opsættes videoovervågning på ejendommen.

Formand Michael Laursen oplyste, at bestyrelsen havde indhentet pris på dette til sidste års generalforsamling. En total overvågning ville koste omkring 1 mill. kr. Det er særlig optageudstyret, som koster mange penge.

Der kom mange indlæg for og imod videoovervågning og om hvorvidt det var nødvendigt alle steder. Debatten afsluttedes i enighed om, at Flemming Hansen og bestyrelsen sammen skulle arbejde videre med sagen og fremkomme med et bedre gennearbejdet og konkret beslutningsforslag.

**f. Maling af opgange**

Thomas Mars havde indsendt forslag om at få malet af opgangene. Han oplyste, at han ikke viste hvad det ville koste at få malet opgangene. Hertil oplyste formand Michael Laursen, at bestyrelsen tidligere havde fået et overslag på 1 mill. kr.

Flere medlemmer gav udtryk for, at de var enige i, at opgangene trænger til en istandsættelse. Flere var dog af den opfattelse, at det kun var op til 1. sal, og at det kunne gøres med eget arbejde.

Drøftelsen mandede ud i et forslag om, at der kan ske maling af opgangene, når der er opsparet tilstrækkeligt overskud fra salg af lejelejligheder til at hele opgange kan istandsættes, og på betingelse af at arbejdet udføres af en professionel maler.

Dette forslag blev vedtaget med et stort flertal. Der var 2, som stemte imod og 1 undlod at stemme.

**Ad 6.**

Formand Michael Laursen blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Ole Steen meddelte, at han ikke modtog genvalg.

Tonny Rusbjerg meddelte at han modtog genvalg. Derudover opstillede Carsten Riis og Jonna Frederiksen. Efter skriftlig afstemning blev Tonny og Carsten valgt til bestyrelsen for 2 år med henholdsvis 53 og 43 stemmer. Jonna fik 26 stemmer.



Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Michael Laursen	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Ken Seitzberg	1 år
	Lisann Hansen	1 år
	Tonny Rusbjerg	2 år
	Carsten Riis	2 år

Som suppleanter opstillede Hans Jørgen Grum, Tina Christensen og Jonna Frederiksen. Efter skriftlig afstemning blev Tina og Jonna valgt som suppleanter for 1 år med henholdsvis 50 og 37 stemmer. Hans Jørgen fik 31 stemmer.

**Ad 7.**

BY & BOLIG blev genvalgt som administrator.

**Ad 8.**

BDO blev genvalgt som revisor.

**Ad 9.**

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at det vil koste 12-15.000 kr. pr. vaskeri at få installeret muligheden for at udskrive vaskeri-bonner.

Et medlem efterlyste, at der blev opsat tænd-/slukautomatik på lyset i vaskerierne.

Et medlem efterlyste retningslinier for, hvordan beboerne skal forholde sig i tilfælde af brand fx ved opslag i opgangene.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.35.

København, den 4/12 2010

Michael Laursen

Ken Seitzberg

Tonny Rusbjerg

Lisann Hansen

Carsten Riis

København N, den 8/12 2010

Søren Kornum, dirigent

København N, den 8/12 2010

Birgit Kornum, referent

**A/B Hyrdevangen**  
**Beretning Generalforsamling 28. oktober 2010**

Vandrørene er blevet færdige. Projektet forløb som det skulle. Ikke ret mange klager i forhold til sidste gang vi havde et så stort projekt. Fugtmålerne er nogle steder allerede begyndt at bippe. Man kan bare kontakte viceværten, så skal de nok sørge for at batterierne bliver skiftet.

Postkasserne er nu endelig blevet sat op på reposerne, det tog sin tid at få det godkendt, men det lykkedes.

I juli måned holde vi jo ekstraordinær generalforsamling så vi kunne få omlagt vores lån og spare nogle penge. Vi besluttede jo derved at spare op til nye vinduer.

Vi har fået et prisoverslag på nye vinduer som lyder på ca 22 millioner.

Trappehalsene til kældrene i 13 og 15 er blevet repareret

Boldburet har fået forstærket nettet i mål-enderne

Pga et nyt el regulativ har vi været nødt til at udskifte el tavlerne på ejendommen.

Nogle opgange er meget belastet med strøm, så hvis i påtænker eller hører om nogen så vil anskaffe sig vaskemaskine, opvaske-maskine og lign. SKAL bestyrelsen kontaktes.

Fritidsklubben er lukket, vi leder efter en ny lejer.

Der er stadig leje lejligheder til salg. Disse er sat til salg via Robinhus

## A/B Hyrdevangen

Ændringerne følger ABFs justerede standardvedtægter for pant og udlæg og gør det muligt for pengeinstitut eller anden panthaver at indtræde som midlertidigt medlem af foreningen efter køb af andel på tvangsauktion.

### Ændring af vedtægtens § 3

- Som ny § 3, stk. 2 indsættes:

"Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsbolig-foreningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15."

### Ændring af vedtægtens § 6

- Den nuværende § 6 udgår og erstattes af følgende nye bestemmelser:

#### Andel

#### § 6

Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvendes eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

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.