



År 2016 den 26. 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
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 74 andelshavere. Der forelå endvidere 14 fuldmagter, så 88 ud af i alt 245 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Til dagsordenens pkt. 5 var der indkommet 8 forslag til behandling

Endvidere deltog revisor Gert Larsen, BDO.

Birgit Kornum, By & Bolig, blev valgt som referent.

Ad. 2.

Bestyrelsens beretning blev forelagt af bestyrelsesmedlem Lisann Hansen og er vedhæftet referatet.

Det blev bemærket, at der havde været problemer med at få Parknet til at fungere tilfredsstillende. Bestyrelsen mente at fejlene nu skulle være blevet rettet, men hørte gerne hvis der stadig var medlemmer som havde problemer.

Det blev oplyst, at der var fundet fejl på fugningen af de nye vinduer, og at der i øjeblikket blev arbejdet på at finde ud af problemets omfang og hvordan de fundne fejl skulle afhjælpes.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt

Ad.3.

Revisor, Gert Larsen, BDO, gennemgik regnskabet 2015/16, som udviste et driftsoverskud kr. 2.986.014. Der havde herudover været en fortjeneste på kr. 1.196.000 ved salg af 2 lejelejligheder. Af fortjenesten var kr. 455.951 brugt på istandsættelse af kældre og kælderdøre, kr. 99.238 brugt på nyt boldbur og kr. 132.327 brugt på udskiftning af automatik på varme anlægget.

På forespørgsel uddybede revisor indholdet af note 5 og 15

Foreningens bankindestående på kr. 4.640.564 er ikke forsikret imod bankkrak, men indestår i Nykredit-koncernen, som det er urealistisk at forestille sig at den danske regering vil lade gå konkurs.

Efter forelæggelsen godkendtes foreningens regnskab.

Bestyrelsen havde indhentet ny handelsværdiurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede på 325 mio. kr. Til kontrol af den høje værdiansættelse var der desuden indhentet en handelsværdiurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa på 300 mio. kr. De to vurderinger havde lagt identiske forudsætninger til grund for deres vurderinger.

Med en handelsværdi på 325 mio. kr. og en afsat sikkerhedsreserve på kr. 6.178.661 indstillede bestyrelsen til generalforsamlingen at forhøje den nuværende andelskrone på 35,5 til 43,00. Det blev heroverfor bragt i forslag at fastsætte en noget lavere andelskrone på 40,00.

Ved skriftlig afstemning besluttedes det med 78 stemmer at fastsætte andelskronen til 43,00, mens 6 havde stemt for 40,00. 1 stemmeseddel var ugyldig.

Ad.4.

Gert Larsen fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2016/17, som godkendtes.



Det blev med hensyn til den foreslåede 1% stigning af boligafgiften pr. 1.7.2017 oplyst, at foreningen havde garanteret Nykredit at ville lade boligafgiften stige med den forventede prisstigningstakt i samfundet. Ved aftalens indgåelse var minimumsstigningen aftalt til 2 %, men Nykredit havde på grund af det faldende renteniveau efter aftaleindgåelsen tiltrådt indtil videre at begrænse stigningstakten til 1 %

Den indstillede boligafgiftsstigning på 1 % pr. 1.7.2017 godkendtes.

Ad.5

a. Forhøjelse af budget for inddækning af altaner:

Der var i fortsættelse af beslutning på den ordinære generalforsamling den 22.10.2015 afholdt beboerhøring i Utterslevvej 15 A-B om inddækning af altaner, hvor et stort flertal af de indkomne tilbagemeldinger havde ønsket at få altanerne inddækket. Prisen for at gennemføre inddækningen beløber sig skønsmæssigt til 2,7 mio. kr. som kan finansieres uden boligafgiftsforhøjelse ved træk på foreningens bankindestående. Forslaget godkendtes med overvældende flertal. 1 stemte imod.

b. Asfaltering af fællesveje

Michael Laursen oplyste at asfalten i Hyrdevangen var i orden. Asfaltlaget på Utterslevvej 17 var for tyndt og skred i svinget. Asfalten på Utterslevvej 13 var helt færdig. Fortove reparerer i nødvendigt omfang.

Der blev efterlyst flere bump, at vendepladserne blev bedre beskyttet og at der om muligt blev etableret flere p-pladser.

Pris på renovering andrager ca. 750.000 kr. som finansieres ved træk på foreningens bankindestående. Forslaget blev vedtaget.

c. Principbeslutning om anvendelse af overskud fra salg af lejelejligheder

Princippet – og den gennem flere år anvendte praksis - om at overskud fra salg af lejelejligheder hensættes og anvendes til ejendommens fornyelse, genopretning og vedligeholdelse godkendes enstemmigt.

d. Vedtægtsændringsforslagene til § 3.2 og § 11.2

Forslagene blev trukket tilbage.

e. Ændringsforslag til husordens bestemmelse om husdyrhold

Ny formulering af bestemmelsens 1. sætning til følgende ordlyd blev behandlet:

"Det er tilladt at holde op til 2 katte pr. husstand under forudsætning af, at den/de altid holdes indendørs eller udendørs føres i snor."

Hvis der er nogen som har mere end 2 katte, må dyret/dyrene leve indtil de dør. Det blev desuden anført, at man ved kattehold tog til hensyn til hinanden.

Forslaget blev ved skriftlig afstemning godkendt med 44 stemmer. 16 stemte imod.

f. Forslag om udeladelse af vurdering i lejligheder uden forbedringer

Efter nogen debat om at vurderinger er en garanti for at der ikke bliver krævet overpris for lejligheder ved salg, trak forslagsstiller Lene Seitzberg sit forslag.

g. Forslag om at afholde sommerfest og arbejdsweekend fra Sophie & Richard Baluner

Det blev nævnt, at der var flere mindre vedligeholdelsesopgaver som beboerne i fællesskab selv kunne udføre, f.eks. justeringer ved grillplads, opsætte hegn omkring legeplads, reparere hegn ved Utterslevvej 13, lave hegnsbeskyttelse på Netto parkeringspladsen og lign.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal. 2 stemte imod

h. Forslag om at der nedsættes et udvalg, som nedlægger cykelparkeringen foran Utterslevvej 15 A og udtænker en ny plan for cykelparkering fra Ulla Jørholt.

Under den indledende forelæggelse af sit forslag bemærkede forslagsstilleren at etablering af cykelparkering var sket uden en generalforsamlingsbeslutning, og at bestyrelsen havde truffet beslutning om etablering af cykelstativerne uden bemyndigelse og i strid med vedtægterne.

Dirigenten fandt det nødvendigt at gribe ind over for Ulla Jørholts udlægning og citerede punkt 5 i referatet fra den ekstraordinære generalforsamling den 17.2.2015.

"5. Godkendelse af at der afsættes 350.000 kr. til forskønnelse (af) haverne og fællesanlæg.



Ad.5.

Bestyrelsens forslag blev forelagt af formand Michael Laursen.

Medlemmerne efterlyste bl.a. flere cykelstativer på friarealet, bevaring af pavillonen ud mod Hareskovvejen, mere plads til pap, papir og plastaffald.

Bestyrelsen ønskede haveudvalget blev aktiveret på ny til at samle beboernes ønsker og prioritere dem i en indstilling til bestyrelsen.

Forslaget godkendtes med 51 stemmer."

Det blev under forslagens behandling bemærket at cykelparkeringsområdet eventuelt kunne forskønnes med nogle blomsterkummer og supplerende hækbeplantning.

Ved skriftlig afstemning afvistes forslaget med 52 stemmer, 20 stemte for forslaget og der var afleveret 7 blanke stemmer.

Ad. 6.

Michael Laursen genvalgtes som formand for foreningen for 2 år, og bestyrelsesmedlemmerne Tony Rusbjerg samt Carsten Riis blev ligeledes genvalgt – også for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

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

Til suppleantvalg opstillede Rifat Redzeqi, Jesper Skaaning og Richard Blauner. Rifat Redzeqi genvalgtes som 1. suppleant med 59 stemmer, og Richard Blauner nyvalgtes med 43 som 2. suppleant med 43 stemmer. Jesper Skaaning fik 34 stemmer og opnåede ikke valg.

Ad. 7.

Der var fra Ulla Jørholt indkommet forslag om at skifte administrator til Sjeldani Administration. Bestyrelsen indstillede By & Bolig, som ved skriftlig afstemning blev genvalgt med 59 stemmer. Ulla Jørholts forslag fik 8 stemmer og 9 stemmer var afleveret blanke.

Ad. 8.

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad.9.

Det blev oplyst at intern og ekstern ventelister – som i nogle år har været midlertidigt suspenderet – vil blive genetableret og forventes at kunne genåbne først i det nye år.

Det var konstateret, at der var nyomlagte fliser, som meget hurtigt var gået i stykker ved Utterslevvej 15. Formanden kunne fortælle, at der ved omlægningen var blevet brugt genbrugsfliser, og at flisetypen var sårbar for bilkørsel. De ødelagte fliser vil naturligvis blive udskiftet.

Sandra Upska ville høre om der forelå nyt om vilkårene for lejlighedssammenlægning. Dirigenten kunne oplyse, at foreningen for få dage siden havde modtaget teknisk notat fra Orbicon, hvor alle tekniske og myndighedsmæssige vilkår var gennemgået. Notatet uploadedes til www.nemonline.nu.

Et medlem ville gerne vide hvor mange fuldmagter man kunne medbringe og stemme med ved generalforsamlinger. Dirigenten oplyste at et medlem udover at stemme med sin egen stemme kun kunne stemme med én fuldmagtsstemme jf. vedtægtens § 23.5.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl.21.15.

Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.

A/B Hyrdevangen

Beretning 2016

På sidste GF besluttede vi jo at vi skulle have et nyt boldbur. Vi var så 'heldige', at da den første sne faldt sidste år, ødelagde det taget på buret. Så forsikringen har været med til at betale en del af det.

Så har der været lidt problemer med vores vinduer – så nu skal de alle sammen gennemgås og repareres. Der er i gang med at blive lavet en aftale om dette, så i vil høre nærmere når det bliver tid.

Sidste år blev de forskellige mure vi har pudset op, og i år har vi så fået dem malet. Det skulle gerne gøre at alger ikke sætte sig så godt fast. De skulle være nemmere at få af.

Så er Parknet kommet i gang. Det fungerer ganske udmærket.

Vi holdt jo vores møde vedr. de uønskede gæster på ejendommen, og håbede på daværende tidspunkt at det ville løse sig. Det gjorde det desværre ikke, og vi så os nødsaget til at ansætte en hundevagt. Det har løst problemet, men ærgerligt at det er en nødvendighed. Men forhåbentlig har det gjort jer som beboere mere trygge.

Juletræerne blev også tændt sidste år med efterfølgende hygge her i lokalet, og mon ikke det sker igen i år. Træerne er i hvert fald blevet bestilt.

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.

Birgit Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 93.163.37.26
2016-11-28 08:03:36Z

NEM ID 

Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 93.163.37.26
2016-11-28 08:04:15Z

NEM ID 

Lisann Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-957352280699
IP: 80.71.142.152
2016-11-28 08:58:30Z

NEM ID 

Michael Laursen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-436675509564
IP: 50.116.52.104
2016-11-28 09:01:34Z

NEM ID 

Tonny Michael Rusbjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-401947717461
IP: 80.71.142.152
2016-11-30 13:25:36Z

NEM ID 

Carsten Riis

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-448497359570
IP: 80.71.142.152
2016-11-30 20:57:54Z

NEM ID 

Jonna Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-048194052926
IP: 80.71.142.152
2016-12-01 09:15:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E5KLE-NOU3M-IS6ZY-QKPYW-TC82M-8M8B0

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 tidsstempelt 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>