

År 2013 den 22. 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 8 fuldmagter, således at 82 ud af i alt 236 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Endvidere deltog revisor Gert Larsen, BDO.

Til dagsordenens pkt. 5 var indkommet 6 forslag.

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

#### **Ad. 2.**

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

Der var flere bemærkninger til den igangværende vinduesudskiftning bl.a. at håndværkerne ikke rydder op efter sig. Hertil meddelte bestyrelsen, at det havde været taget op på flere byggemøder og at den vil gøre det igen på førstkommende byggemøde om 2 dage.

En andelshaver spurgte til, hvornår mangler vil blive afhjulpet efter malerarbejderne i opgangene. Bestyrelsen ville kigge på det, da den ikke er bekendt med at der skulle være mangler, som ikke var afhjulpet.

Hans Jørgen Grum oplyste på flere andelshaveres vegne at de ikke kunne få varme på radiatorerne. Bestyrelsen bad andelshaverne om at henvendes sig på ejendomskontoret. En andelshaver gjorde opmærksom på at den manglede varme kunne skyldes at de nyopsatte ballonfixer var lukket.

En andelshaver roste bestyrelsen for dens arbejde og den blev fulgt op med klapsalver fra salen.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad. 3.**

Revisor Gert Larsen, BDO, gennemgik regnskabet for 2012/13, som udviste et underskud på kr. 3.277.251 efter afdrag på prioritetsgæld, henlæggelse til vinduesudskiftning og omkostninger ved den seneste låneomlægning. Sidstnævnte havde på grund af det fortsatte rentefald udgjort 3.491.633 kr., men beløbet havde ikke haft nogen likviditetsmæssig betydning.

Faldet i andelskronen på 0,49 points fra 2011/12 til 2012/13 skyldtes, at den nye valuar havde vurderet ejendommen mere forsigtig end den tidligere. Den nye valuar havde anvendt et afkast på 3,1% mod den tidligere valuars lavere afkast på 2,28%.



Administrator spurgte revisor om afslutningen af vinduesudskiftningen ville medføre en stigning i andelskrones værdi. Men revisor kunne oplyse at andelskronen ikke ville ændre sig yderligere.

Såvel regnskabet som bestyrelsens forslag til en andelskrone på 32,50 blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad. 4.**

Gert Larsen fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2013/14.

##### **a. Forhøjelse af boligafgiften med 1 % pr. 1.7.2014**

Gert Larsen, BDO, oplyste at bank og kreditforening havde stillet krav om at boligafgiftens skulle stige med mellem 2-4 % pr. år, da de gav tilsagn om finansiering af vinduesudskiftningen. Men da markedsrenten er faldet efter bevillingstidspunktet er det tilstrækkeligt kun at lade boligafgiften stige med 1 %.

Bestyrelsens forslag til budget for 2013/14 og boligafgiftsstigningen på 1 % blev herefter enstemmigt vedtaget.

#### **Ad. 5.**

##### **a. Forslag fra bestyrelsen om forundersøgelse til solceller**

Formand Michael Laursen oplyste at der var kommet en henvendelse fra HOFOR om op-sætning af solceller. Bestyrelsen ønsker at få en uvildig rådgiver til at give sin vurdering om der er økonomi i det.

Flere tilkendegav at det var en god ide men efterlyste en ramme for udgiften til en rådgiver.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med en budgetramme på maks. kr. 50.000.

##### **b. Forslag fra bestyrelsen om justering af husorden: Skal vil kunne holde hund?**

Formand Michael Laursen oplyste, at der havde været nogle sager, hvor beboere havde anskaffet sig en hund selvom det ikke er tilladt. Derfor ønsker bestyrelsen endnu en gang generalforsamlingens stillingtagen.

Nogle andelshaver gav udtryk for, at hvis der skulle være tilladelse til at holde hund, skal der søges tilladelse og der skal føres et register.

Ved skriftlig afstemning blev forslaget forkastet med 62 stemmer. 18 stemte for og 2 undlod at stemme.

##### **c. Forslag fra Inge Hansen og Marie Ravmark om gård-have-miljø**

Dirigenten konstaterede at forslaget fra Inge Hansen om renovering af have til gård-have-miljø og forslaget fra Marie Ravmark om etablering af "grønt udvalg" gik ud på de samme, hvorfor de to forslag blev behandlet under ét.

Der blev nedsat et udvalg bestående af Inge Hansen, Marie Ravmark og Lene Seitzberg. Hans Jørgen Grum tilbød udvalget sin hjælp selvom han fraflytter ejendommen.

##### **d. Forslag fra Maire Ravmark om etablering af hjemmeside**

Marie oplyste, at hun havde stillet forslaget som en udvidelse af den nuværende blog [www.ab-hyrdevangen.dk](http://www.ab-hyrdevangen.dk). Bloggen havde begrænsede oplysninger. Ved at få en side med flere oplysninger kunne det være med til at gøre potentielle købere mere interesseret i at købe en andel i foreningen.

Der blev nedsat et udvalg bestående af Marie Ravmark og Carsten Riis til at arbejde på en forbedring.

##### **e. Forslag fra Marie Ravmark om at viceværterne kan udstede nøglebrikker**

Formand Michael Laursen meddelte at vicevært Jan Jaden kan lave brikker, når det nye system kommer i drift.

##### **f. Forslag fra Marie Ravmark om at bestyrelsen kan træffes på mail**

Marie oplyste at forslaget var stillet, da nogle bl.a. hende selv ikke har mulighed for at komme til bestyrelsen i kontortiden.



Bestyrelsen oplyste, at den var positiv over for forslaget, men at det var under forudsætning af bestyrelsen besvarede indkomne mail i forbindelse med sine kontortider.

**Ad 6.**

Bestyrelsesmedlemmerne Lisann Hansen og Jonna Frederiksen Riis blev genvalgt for 2 år.

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 for 1 år blev Ole Steen og Rifat Redzepi genvalgt

**Ad 7.**

BY & BOLIG blev genvalgt som administrator.

**Ad 8.**

BDO blev genvalgt som revisor.

**Ad 9.**

Intet.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.55.

København, den 7-11-2013

Michael Laursen, formand

Carsten Riis

Tonny Rusbjerg

Lisann Hansen

Jonna Frederiksen

København N, den 11/11 2013

Søren Kornum, dirigent

København N, den 11/11 2013

Birgit Kornum, referent

## Forslag til Generalforsamling:

### Bestyrelsen foreslår:

- Forundersøgelse til Solceller.
- Justering af husorden: Skal vi kunne holde hund?

Der kommet følgende forslag

### Inge Hansen, 17A, 5tv:

- Renovering af have til gård-have-miljø  
fx lækrog; bærbuske; Træer  
iværksættes og realiseres af beboer-udvalg

### Marie, 17F, 6th

- Etablering af "grønt udvalg" m. lille/stort budget.
- Etablering af hjemmeside.
- Tilladelse til at viceværten kan udstede nøglebrikker.
- At bestyrelsen kan træffes på mail.

Forslagsstillere skal selv være til stede for at debat/beslutning kan finde sted.

Husk Generalforsamling er: **22. oktober** kl. 18 i festlokalet.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen