

## Referat fra ordinær generalforsamling den 24. oktober 2023

Tirsdag den 24. oktober 2023 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Hyrdevangen med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i beboerlokalet under ejendommen, Utterslevvej 11.

Tilstede var 76 medlemmer, 8 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 84 stemmer. Endvidere deltog foreningens revisor Jesper Buck fra BDO.

Foreningens formand Michael Laursen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Josefine Schultz som referent – begge fra SJELDANI / Bo & Bolig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Som de fleste af jer kan se, mangler Birgit og Søren fra By og Bolig. Det er der en god forklaring på. By og Bolig er blevet solgt til Sjeldani Boligadministration. Vores kontaktperson er fremadrettet Josefine

I det forgangne år er der sket noget i foreningen

Vi har fået etableret lade standere på p-plads bag ved 13. Som også er gældende for garagebiler i 4 timer – husk at sætte p-skive

Der er kommet nye skydedøre i elevatorerne i alle opgange

Og så er der kommet nye tørretumblere i vaskerierne – da reparationsudgifterne begyndte at blive for store

Vi forsøgte os med at få poleret linoleummet i fitness og i selskabslokalet. Her i lokalet blev det et mindre heldigt resultat, og vi arbejder på ny løsning.



# Andelsboligforeningen Hyrdevangen

I det forgangne år har vi oplevet mere og mere, at det er let at sætte sig og skrive en lang mail når man er sur og irriteret. Tænk jer om inden i skriver. Vi gør vores bedste for at varetage ejendommens interesse. Ingen af os sidder der for egen vindings skyld, det er faktisk ulønnet.

Vores juletræs tænding, var som altid en succes med mange forbi og sige hej. Succesen forventes gentaget i år søndag d. 26. november.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

---

Revisor gennemgik årsrapporten for 2022-2023, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 57.675 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 4.610.924 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **72,00 kr.** (sidste år: 70,00 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

---

Revisor gennemgik budgettet for 2023-2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften stiger med 1 % pr. 1.1.2024 og med 1 % pr. 1.7.2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – byggesag vedr. **parkeringskælder**

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at indsende erklæring til kommunen omkring opstart af eventuel byggesag vedr. parkeringskælder. Budget ca. 650.000 kr. som finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler. Under generalforsamlingen forklarede bestyrelsen, da disse penge ville gå tabt, såfremt kommunen ikke gav tilladelse.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.



# Andelsboligforeningen Hyrdevangen

## Forslag 2 – vedr. overdækket barnevognsrum

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at etablere overdækket barnevognsrum. Budget maksimalt 20.000 kr., som finansieres over driftsbudget.

Bestyrelsen tilføjede, at der i den nærmere fremtid vil være en cykel oprydning. Her bedes beboerne ikke fjerne de sedler der sættes på den de gamle cykler som skal fjernes. Derudover bør man fjerne de cykler man ikke anvender.

Forslaget blev kom ikke til afstemning, da beløbets størrelse ikke behøvede godkendelse fra generalforsamling og fordi bestyrelsen oplyste at de syntes det var en god ide, og vil udføre projektet.

## Forslag 3 – vedr. forslag til generalforsamlingen

En andelshaver havde stillet forslag om, at forslag til behandling på kommende generalforsamlingen kan indsendes digitalt.

Bestyrelsen var enig i dette forslag og vil etablere en mail særligt til dette formål. I fremtiden bliver det derfor muligt at sende forslag til generalforsamlingerne digitalt.

Forslaget blev ikke taget til afstemning.

## Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Lisann Hansen (modtog genvalg) og Rifat Redzeqi (ønskede ikke genvalg). Derudover skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år, da Janni Lagoni var udtrådt af bestyrelsen. Som nyt bestyrelsesmedlem for to år blev Dorte Kamper valgt og som nyt bestyrelsesmedlem for et år blev Jesper Staaning valgt.

Som suppleanter blev Sebastian Clausen og Samirah Møller valgt.

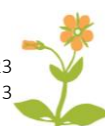
Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Michael Laursen</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Tonny Rusbjerg</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Jesper Staaning</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Lisann Hansen</b>	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Dorte Kamper</b>	på valg i 2025
1. Suppleant	<b>Sebastian Clausen</b>	på valg i 2024
2. Suppleant	<b>Samirah Møller</b>	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som administrator blev SJELDANI / By&Bolig genvalgt. Som revisor blev BDO genvalgt.



# Andelsboligforeningen Hyrdevangen

## Ad 9 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Flere beboere klagede over viceværten i forhold til manglende rengøring og dårlig tone ved henvendelser. Flere beboere ønske derfor en liste over viceværtens arbejdsopgaver. Bestyrelsen svarede, at de havde talt med viceværten, men at hvis beboere har nogle problemer med dem, skal de komme ned i bestyrelsens kontortid eller sende en mail til bestyrelsen. Andre beboere roste dog viceværten og bestyrelsen og opfordre til, at folk rydder op efter sig selv.

En ældre beboer kom til skade fordi hoveddøre lukker for hurtigt. Formanden svarede, at der er sensor, så dette ikke sker, men de kan være beskadiget og beboer bør derfor henvende sig til bestyrelsen eller vicevært, hvis de oplever problemer.

Nogle beboere fortalte, at de havde problemer med støjgener fra byggearbejde i ejendommen. Derfor opfordre både beboerne og bestyrelsen til overholdelse af husorden i forhold til støj og larm.

Et medlem oplyste at beboere ikke altid benytter sig af de reserverede vasketider i vaskekælder. Bestyrelsen oplyste, at alle beboere frit kan benytte vaskemaskinerne, hvis den beboer som har booket en til, ikke har begyndt vask efter 15 min. Samtidigt oplyste bestyrelsen at de er ved at undersøge muligheden for at ændre bookingsystemet, så der kan bookes kortere vasketider eller kun enkelte vaskemaskiner, så flere kan komme til samtidigt.

Et medlem oplyste at hun oplevede dårlig isolering forskellige steder i ejendommen. Formanden oplyste at der er foretaget isolering som opfylder gældende regler og at hvis der er problemer med fuger omkring vinduer og altandøre, så skal man henvende sig til vicevært eller bestyrelsen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:20.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten, referenten og bestyrelsen ---

Carsten Volden (dirigent), Josefine Schultz (referent), Michael Laursen (formand), Tonny Rusbjerg (bestyrelsesmedlem), Dorthe Kamper (bestyrelsesmedlem), Lisann Hansen (bestyrelsesmedlem) og Jesper Staaning (bestyrelsesmedlem)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Hyrdevangen
A2	Adresse	Utterslevvej 11-17 og Hyrdevangen 46-54, 2400 København NV
A3	CVR-nr.	1997 9970

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	25. oktober 2023
--	------------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sæt kryds		
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	407.800.000 kr.	18.797 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	24.447.453 kr.	1.127 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	735 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		



# Andelsboligforeningen Hyrdevangen

Teknisk andelsværdi		Gens kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	14.458 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	6.353 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	20.811 kr.
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

## Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

## Friværdi

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71 %
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-11-22 12:48:20 UTC



## Tonny Michael Rusbjerg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hyrdevangen

Serienummer: 2f017d3b-4aa4-44b0-a17e-e35fd6411618

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-11-22 13:03:44 UTC



## Dorthe Kamper

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hyrdevangen

Serienummer: dcc19f3d-8ade-44d5-b812-77aba4b4507b

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-11-22 14:17:10 UTC



## Michael Laursen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Hyrdevangen

Serienummer: 9b3243b5-d3e0-4ed3-9528-88575be55f9f

IP: 194.255.xxx.xxx

2023-11-23 06:45:41 UTC



## Jesper Skaaning

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hyrdevangen

Serienummer: f4eefac6-c8fd-4087-8051-85fdc32cf161

IP: 194.62.xxx.xxx

2023-11-23 07:12:39 UTC



## Lisann Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hyrdevangen

Serienummer: 4c96a05b-94db-45fd-bd19-6d10b9d55b30

IP: 194.62.xxx.xxx

2023-11-24 12:41:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: EXXP1-PML7B-WAGJJ-571GE-ILHYK-2TN4E

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/validator**