



År 2012 den 25. marts afholdtes ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Hyrdevangen. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Endelig vedtagelse af foreløbigt godkendte vedtægtsændringer til § 3 & 11:
Nuværende § 3 stk. 1, 1. punktum ændres til:
"Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bor eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom eller samtidig med optagelsen fremlejer boligen til sit barn (forældrekøb), og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg."
I nuværende § 3 indsættes nyt stk. 2 med følgende indhold:
"Bestemmelsen i denne paragrafs stk. 1. om forældrekøb er tilladt i perioden fra den 1. november 2011 til den 31. oktober 2016, hvorefter forældrekøb ikke længere er tilladt."
Nuværende § 11 udgår og erstattes af følgende ny bestemmelse:
"Fremleje og forældrekøb"
§11 stk. 1. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse uden begrundelse i højst 2 år over en 5-års periode. Fremleje kan først ske 1 år efter overtagelsesdatoen.
§11 stk. 2. En andelshaver er dog i tilknytning til køb af en andel berettiget til umiddelbart og tidsubegrænset at fremleje eller udlåne sin bolig til et af sine børn (forældrekøb) jf. § 3 stk. 1. En andelshaver, der fremlejer sin bolig i henhold til denne bestemmelse, er ikke berettiget til at indtræde i bestyrelsen, jf. § 27, stk. 2."
3. Præsentation af vinduesprojekt v/ingeniør Bo Christiansen fra Orbicon.
4. Gennemgang af vinduesprojektets økonomiske konsekvenser v/revisor Gert Larsen, BDO.
5. Stillingtagen til det foreslåede projekt.

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 72 andelshavere. Der forelå endvidere 17 fuldmagter, så 89 ud af i alt 232 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Endvidere deltog revisor Gert Larsen fra BDO samt Bo Christiansen & Thomas Spence fra Orbicon.

Søren Kornum blev også valgt som referent.

Ad. 2.

Vedtægtsændringerne, som var blevet foreløbigt godkendt på den ordinære generalforsamling den 31. oktober 2011, blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3.

Ingeniør Bo Christiansen fra Orbicon forelagde projekt om vinduesudskiftning, der i overslag skønnedes at ville koste 29,1 mio. kr.

Anledningen til at projektet fremkom nu, var at Vejdirektoratet uopfordret havde henvendt sig til foreningen med tilbud om at yde et større kontant tilskud til at lydisolere ejendommens vinduer ud mod den statslige Hareskovvej, hvis foreningen indenfor en tidsfrist, der udløber den 3. april

2013 er villig til og i stand til at udskifte sine vinduer. Værdien af det tilbudte tilskud er vurderet til at udgøre mindst 3,9 mio. kr.

På grund af vinduernes generelt ringe tilstand omfatter projektet udskiftning af samtlige vinduer i ejendommen – bortset fra vinduerne i den nye Netto-bygning Utterslevvej 11 og bortset fra altanernes oplukkelige vinduesglas fra facaderenoveringen i 2003/2004. Det betyder, at alle de gamle altandøre med glasfyldninger, og at alle de gamle vinduespartier ind til værelserne bag de inddækkede altaner udskiftes.



Der er endnu ikke taget stilling til, hvilket vinduesfabrikat der skal vælges. Budgetoverslaget er foreløbig baseret på aktuelle vinduespriser fra Velfac, og montageprisdrøftelse med BNS, der stod for ejendommens facaderenovering.

Orbicons budgetoverslag er vedlagt referatet.

Ad. 4.

Revisor Gert Larsen havde udarbejdet drifts- og likviditetsbudget med og uden vinduesudskiftning. Han gennemgik budgettet, som er vedlagt referatet.

Den årlige ydelse for et 30-årigt fastforrentet 3,5 % kontantlån på 25,2 mio. kr. er af Nykredit beregnet til at andrage ca. 1,6 mio. kr.

Der vil skønsmæssigt kunne spares ca. 100.000 – 150.000 kr. årligt på vinduesreparation og -vedligeholdelse, og der vil kunne indtjenes ca. 100.000 – 150.000 kr. årligt i forbedringslejerforhøjelse fra de udlejede lejligheder. Og endelig vil der i driftsbudgettet kunne hentes 1 mio. kr. fra henlæggelsen til vinduesudskiftning.

En vinduesudskiftning skønnes derfor at vil kunne gennemføres med en selvstændig boligafgiftsforhøjelse på 4 % fra arbejdet er færdiggjort.

Nykredit har mundtligt tilkendegivet, at foreningen kan låne de nødvendige midler til sagens gennemførelse indenfor 60-80 % af ejendommens belåningsværdi, og ejendommens valuar skønnes at ejendommens handelsværdi vil stige med ca. 20 mio. kr., hvis arbejderne gennemføres.

Det var derfor revisors skøn, at andelsværdien sandsynligvis ville kunne fastholdes på uændret niveau ved den foreslåede vinduesudskiftning.

Ad. 5.

Efter de 2 forelæggelser debatteredes oplægget.

Det blev herunder præciseret, at boligafgiften fortsat vil stige med de tidligere besluttede 2-4 % pr. år afhængig af markedsrentens udvikling, og at vinduesudskiftningens nettofinansiering herudover ville koste en engangsstigning i boligafgiften på 4 %.

En del indlæg handlede om at vente med at udskifte vinduerne, indtil der var sparet tilstrækkeligt op, så foreningen ikke behøvede at stifte yderligere gæld.

Nogle mente, at vinduerne var nogenlunde i orden, mens adskillige syntes det trak ind, og at de var meget utætte og så skæve, at de støjede i blæst og stormvejr.

Det blev nævnt, at der ved vinduesudskiftningen ville kunne opnås en energibesparelse, men at det var vanskeligt på forhånd at vurdere størrelsen heraf.

Bestyrelsen bekræftede, at det ville blive de bedste vinduer, der skulle benyttes – dvs. at vinduerne skulle kunne certificeres med en levetidsgaranti på mindst 15 år.

Dirigenten konkluderede herefter, at medlemmerne ved en godkendelse af forslaget om vinduesudskiftning ville give bestyrelsen bemyndigelse til at arbejdet kunne projekteres og iværksættes, hvis projektforudsætningerne kunne overholdes – dvs.: at den samlede anskaffelsesum ikke overstiger 29,1 mio. kr., at der minimum opnås et tilskud fra Vejdirektoratet på 3,9 mio. kr., at den årlige ydelse på kontantlånet ikke overstiger 1,6 mio. kr., og at boligafgiftsstigningen for arbejdet ikke overstiger 4 %. Ved godkendelse af forslaget bemyndiges bestyrelsen i øvrigt til at åbne den nødvendige byggekredit på maksimalt 29,1 mio. kr., at optage endeligt kontantlån på maksimalt 25,2 mio. kr. og til at underskrive alle for sagen nødvendige dokumenter. Hvis det efter afholdt licitation viser sig at projektforudsætningerne ikke kan overholdes, indkaldes der til ny generalforsamling.

For forslaget om at foretage vinduesudskiftning med støtte fra Vejdirektoratet stemte 60. Imod stemte 25, mens 4 hverken stemte for eller imod. Forslaget var dermed vedtaget.



Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 12.52.

København, den 2012

Michael Laursen, formand

Carsten Riis

Tonny Rusbjerg

Lisann Hansen

Jonna Frederiksen

København N, den 2012

Søren Kornum, dirigent & referent



DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	Budget 2011/12 kr.	Forecast 2011/12 kr.	Uden tiltag Budget 2012/13 kr. 2%	Budget med nye vinduer Normalår kr. 6%
<i>Indregnet boligafgiftstigning</i>				
Andelsboligafgift	10.517.000	10.505.006	10.715.106	11.135.306
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	1.899.000	1.869.840	1.830.000	1.930.000
Lejeindtægt, erhverv	545.000	624.291	600.000	600.000
Lejeindtægt, garager og kælderrum og andre indtægter	330.000	327.993	330.000	330.000
Vaskeriindtægter	225.000	223.471	220.000	220.000
Salg af lejligheder m.v.	-	367.044	-	-
Indtægter i alt	13.516.000	13.917.645	13.695.106	14.215.306
Prioritetsrenter	-3.851.000	-3.761.333	-3.576.000	-4.676.000
Ejendomsskat m.v.	-2.704.000	-2.707.409	-2.870.000	-2.870.000
Vicevært, sociale udgifter, lønsumsafg. og pension	-944.000	-973.005	-1.000.000	-1.000.000
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering	-339.000	-211.918	-300.000	-300.000
Øvrig renholdelse	-105.000	-80.000	-80.000	-80.000
Forsikringer	-336.000	-429.308	-440.000	-320.000
Elektricitet	-452.000	-420.069	-440.000	-440.000
Reparationer og vedligeholdelse	-1.600.000	-1.990.742	-1.600.000	-1.500.000
Revisionshonorar, BDO A/S	-50.000	-49.000	-49.000	-49.000
Ekstraordinært honorar, BDO A/S	-7.000	-7.500	-5.000	-5.000
Administrationshonorar, By & Bolig Administration A/S	-445.000	-441.099	-450.000	-450.000
Honorar, varmeregnskab	-100.000	-100.000	-105.000	-105.000
Valuarvurdering	-10.000	-10.000	-20.000	-20.000
Telefontilgørelse m.v.	-19.000	-19.000	-20.000	-20.000
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	-20.000	-11.372	-20.000	-20.000
Øvrige administrationsomkostninger	-115.000	-143.538	-120.000	-120.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-120.000	-111.274	-127.000	-127.000
Afskrivninger	-21.000	-21.000	-21.000	-21.000
Finansielle poster, netto	20.000	26.611	25.000	25.000
Udgifter i alt	-11.218.000	-11.460.957	-11.218.000	-12.098.000
ÅRETS RESULTAT	2.298.000	2.456.688	2.477.106	2.117.306
Afdrag på prioritetsgæld	-1.445.000	-1.445.000	-1.480.000	-1.980.000
Hentæggelse til vinduer	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-
Nettoresultat	-147.000	11.688	-2.894	137.306
Andre likviditetspåvirkninger				
Afskrivninger	21.000	21.000	21.000	21.000
Låneoptagelse	-	-	-	-
Vandrørsudskiftningen	-	-	-	-
Likvid beholdning, primo	1.615.903	1.615.903	1.648.591	1.648.591
Likvid beholdning, ultimo	1.489.903	1.648.591	1.666.697	1.806.897



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

TIL andelshaverne i A/B Hyrdevangen

Vi har udført de arbejdshandlinger, som blev aftalt med Dem, og som er angivet nedenfor vedrørende opstilling af driftsbudget. Vort arbejde er udført i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om aftalte arbejdshandlinger. Arbejdshandlingerne blev udelukkende udført for at hjælpe Dem til at give et overblik over driftsbudgetterne for et normalt driftsår i forbindelse med forslag om udskiftning af vinduer og opsummeret som følger:

1. Vi modtog driftsbalance pr. 16. marts 2012.
2. Vi modtog husleje budget for 2012/13.
3. Vi modtog oplysninger om forventede udgifter i forbindelse med udskiftningen af vinduerne i løbet af 2012/13 samt oplysninger om forventede afdragsprofiler mv. i forbindelse med den forventede optagelse af lån til finansiering af udskiftningen.
4. Vi modtog opstillet budget for et normalt driftsår efter den færdige vinduesudskiftning.

Vi har fundet følgende forhold:

- a. Med hensyn til punkt 1 fandt vi, at driften for 2011/12 ikke afviger væsentligt fra det vedtagne budget og foreningens økonomi pr. 30. juni 2012 må derfor forventes at være i overensstemmelse med det forventede.
- b. Med hensyn til punkt 2 fandt vi at huslejebudgettet for 2012/13 forventes at stige med den ordinære stigning på 2 %, hvilket er indarbejdet i kolonne 3.
- c. Med hensyn til punkt 3 modtog vi oplysninger om at udgifterne til udskiftningen vil andrage omkring 29,0 mio. kr., der kan finansieres ved et realkreditlån på forventeligt 25,0 mio. kr. og et offentligt tilskud på 4,0 mio. kr. Lånet foreslås hjemtaget som et kontantlån med en rente på ca. 4,71 % incl. bidrag.
- d. Med hensyn til punkt 4 fandt vi at det opstillede budget for et normalt driftsår efter den færdige vinduesudskiftning indeholder omkostninger til dækning af de forøgede ydelser på realkreditlånet samt indregnede besparelser i forbindelse med sparet vedligeholdelse. Driftsbudgettet for 2012/13 vil ikke fuldt ud svare til budgettet for et normalt driftsår, idet omkostningerne til udskiftningen vil blive indregnet gennemsnitligt over perioden.

Da ovennævnte arbejdshandlinger hverken er revision eller review i overensstemmelse med danske revisionsstandarder herom, udtrykker vi ikke nogen grad af sikkerhed om driftsbudgettet.

Hvis vi havde udført yderligere arbejdshandlinger, revideret eller udført review af regnskabet i overensstemmelse med danske revisionsstandarder, kunne andre forhold være fundet og rapporteret til Dem.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet med det formål, der er nævnt i denne erklærings første afsnit og til Deres brug, og den må ikke bruges til noget andet formål eller videregives til nogen anden.

København, den 16. marts 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

Bilag til A/B Hyrdevangens ekstraordinære generalforsamling - søndag den 24. marts 2012

Administrators bemærkninger:

Det er en betingelse for udbetaling af tilskud fra Vejdirektoratet til støjisolering af vinduerne, at vinduesudskiftningen skal være færdigmeldt senest 19 måneder efter 3. oktober 2011, dvs. senest den 3. april 2013

Det er byggeteknikernes vurdering, at vinduesudskiftningen under normale forhold ville tage 12 måneder at udføre, så en forcering af arbejderne er nødvendig for at udførelsen kan ske inden fristens udløb.

Det vurderes af byggeteknikerne, at Vejdirektoratets tilskud mindst bliver på 3,9 mio. kr.

Kreditforeningen vurderer, at der vil kunne opnås et 30-årigt 3,5 % fastforrentet kontantlån på op til 26 mio. kr. indenfor 60-80 % af ejendommens belåningsværdi.

Revisor har beregnet, at optagelsen af det nødvendige fastforrentende kontantlån vil kræve en 4 % forhøjelse af boligafgiften, hvilket for en lejlighed på 80 m² svarer til ca. 200 kr. om måneden.

Jeg vurderer, at der for lejelejlighederne kan gennemføres en lejeforhøjelse på ca. 300 kr. pr. måned.

Ejendommens handelsværdi skønnes af ejendommens sædvanlige valuar at ville kunne forhøjes til 275 mio. kr., når arbejdet er udført. Det svarer til en stigning på 20 mio. kr. i forhold i den aktuelle værdi på 255 mio. kr.

Med den handelsværdi, valuaren oplyser, er det ikke sandsynligt, at andelsværdien vil gå under 33 ud fra den regnskabsmæssige påvirkning revisor kan opføre.

Ved godkendelse af vinduesudskiftning skal foreningens bestyrelse bemyndiges til at kunne underskrive de for sagen nødvendig dokumenter.

København, den 16. marts 2012



Søren Kornum
Administrator A.D.

Andelsboligforeningen Hyrdevangen
Udskiftning af vinduer

Omkostningsart	Omkostninger	Forventet tilskud	Forbedring
Demontering og bortkørsel	kr. 1.750.500,00	kr. 247.695,75	kr. 2.500.300,00
Nye vinduer og døre	kr. 7.895.000,00	kr. 1.117.142,50	kr. 5.921.250,00
Montage	kr. 8.475.000,00	kr. 1.199.212,50	kr. 6.356.250,00
Håndværkeromkostninger excl. moms	kr. 18.120.500,00	kr. 2.564.050,75	kr. 14.777.800,00
Uforudsete omkostninger, 10 %	kr. 1.812.050,00	kr. 256.405,08	
Samlet håndværkerbudget excl. moms	kr. 19.932.550,00	kr. 2.820.455,83	
Byggherremkostninger, 1,75 % af samlet håndværkerbudget	kr. 348.819,63	kr. 49.357,98	kr. 261.614,72
Byggesagsadministration, 1,9 % af samlet håndværkerbudget	kr. 378.718,45	kr. 53.588,66	kr. 284.038,84
Byggerådgivning, 7,5 % af samlet håndværkerbudget	kr. 1.494.941,25	kr. 211.534,19	kr. 1.121.205,94
Byggebudget excl. moms	kr. 22.155.029,33	kr. 3.134.936,65	kr. 16.444.659,49
Moms, 25 %	kr. 5.538.757,33	kr. 783.734,16	kr. 4.154.068,00
Byggebudget incl. Moms	kr. 27.693.786,66		
Finansieringsomkostninger, 5 %	kr. 1.384.689,33		
Samlet budget	kr. 29.078.475,99		
Samlet tilskud		kr. 3.918.670,81	
Samlet forbedring			kr. 20.598.727,49