



År 2009 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:
 - a. Endelig vedtagelse af ændringerne til vedtægtens § 11 og 13, som blev godkendt på den ordinære generalforsamling den 28.10.2008.
6. Valg af bestyrelsen:
På valg for 2 år:
Bestyrelsesposterne for Lisann Hansen og Allan Jensen
På valg for 1 år:
Bestyrelsesposten for Grethe Jensen
Suppleanter
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 121 andelshavere. Der forelå endvidere 13 fuldmagter, således at 134 andelshavere i alt var repræsenteret på generalforsamlingen.

Endvidere deltog revisor Jesper Buch fra BDO ScanRevision.

Der var indkommet yderligere 5 forslag til dagsordenens pkt. 5 udover det 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.

Formanden informerede om, at byggeprojektet med opførelse af Netto-butikken og fælleslokalet er afsluttet. Fælleslokalet blev indviet med juletræsfest, og det er planlagt også at holde juletræsfesten i fælleslokalet i år.

Post Danmarks beslutning om placering af postkasseanlæg i opgangene Utterslevvej 13 A-F, 17 A-F og Hyrdevangen 46-54 er anket til Færdselsstyrelsen.

Vandrørsentreprisen til Utterslevvej 13 A-F, 17 A-F og Hyrdevangen 46-54 blev vundet af REBO A/S.

Ellers var der ikke så meget yderligere at berette.

Der blev efterlyst nærmere information om licitationsresultatet for vandrør og hvad der videre skulle ske.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3.

Revisor Jesper Buch fra BDO ScanRevision gennemgik regnskabet for 2008/09, som udviste et overskud på kr. 1.440.077 før afdrag på prioritetslån. Egenkapitalen er som følge af overskudet blevet mindre negativ og udgør nu kr. - 4.096.749.



Det samlede antal "lejligheder" er nedsat fra 280 til 279, fordi der tidligere var tre erhvervslejemål mod nu kun to.

Punktet diverse rengøringsartikler blev diskuteret, da flere fandt beløbet for stort. Af de bogførte kr. 54.653 udgør kr. 50.994 indkøb af sæbe og blødgøringsmidler til vaskeriet, og denne udgift burde rettelig have været opgjort sammen med vaskeriudgifterne på kr. 164.516 i note 4, så den samlede vaskeriudgift herefter udgør kr. 215.510 mod 204 t.kr. året før.

Der blev stillet spørgsmål til udgiftsniveauet til gårdmænd, herunder om man ville kunne få mere for pengene ved at udlicitere opgaven samt til vedligeholdelsesudgiften på kr. 312.050 vedrørende fællesarealerne. Posten vedrørte først og fremmest tidligere generalforsamlingsgodkendt forslag til etablering af ny legeplads. Det blev oplyst, at det ikke havde været muligt at få etableret en ruchebane på legepladsen. Udgifterne til legepladsen kunne have været vist som forbedring i regnskabet.

Underskuddet på antenneregnskabet kr. 125.411 er udgiftsført, da ComX registreringer af signallevering ikke er fyldestgørende nok til at efteropkræve beløbet hos beboerne.

Der blev fremsat ønske om at få oplyst pris vedrørende inddækning af altaner.

Regnskabet for 2008/09 blev godkendt med stort flertal. 1 undlod at stemme.

Bestyrelsen havde forslået at nedsætte af andelskronen fra 39 til 37, og årsagen til faldet blev drøftet nærmere.

For en fastsættelse af andelskronen til 37 stemte 105 stemmer for, 28 stemte imod og 1 stemte hverken for eller imod. Bestyrelsens forslag var dermed godkendt.

Ad. 4.

Jesper Buch fremlagde herefter bestyrelsens forslag til budget for 2009/10. Der var budgetteret med en stigning i boligafgiften på 8 % for det kommende år. Det blev i den forbindelse bemærket, at der ikke har været gennemført stigninger af boligafgiften siden regnskabsåret 2002/03.

Der blev stillet uddybende spørgsmål til forhøjelsen, herunder bl.a. om det ikke var muligt at spare på vedligeholdelsesomkostningerne, og om der ikke var mere arbejde, som de ansatte selv kunne udføre.

I henhold til gældende overenskomst må viceværterne ikke udføre håndværksmæssigt anlægs- og reparationsarbejde.

Det oplystes, at der i prisen på vandrørsentreprisen kr. 3.142.620 ekskl. moms ikke var inkluderet ekstraarbejder, og at vandrørsudskiftningen finansieres med særskilt generalforsamlingsgodkendt bevilling.

Under forhandlingen blev bestyrelsen spurgt om, om den havde taget stilling til, hvad der ville ske, hvis boligafgiftsstigningen ikke blev godkendt. Hertil kunne formanden oplyse, at en begrænsning af boligafgiftsstigningen umiddelbart ville få konsekvenser, for hvor mange penge der kunne bruges til vedligeholdelse af ejendommen i det kommende år. Der skulle under alle omstændigheder ofres kr. 450.000 til etablering af nyt postkasseanlæg pr. 1.1.2010 som følge af ændringer i postloven, og dette beløb var forlods indregnet i det af bestyrelsen foreslåede vedligeholdelsesbudget på 1,7 mio. kr. Godkender medlemmerne ikke den foreslåede boligafgiftsstigning fragår der yderligere ca. 400 t. kr. til vedligeholdelse, så det samlede beløb til vedligeholdelse i 2009/10 reduceres til ca. 850 t. kr. Dette beløb er efter bestyrelsens vurdering helt utilstrækkeligt til at sikre ejendommens nødvendige vedligeholdelse.

Der blev stillet konkret forslag om at begrænse boligafgiftsstigningen til 3 % pr. 1.1.2010, hvilket ville medføre en merindtægt i 2009/10 på ca. 150 t.kr.

Herefter satte dirigenten de 2 forslag til afstemning. For en forhøjelse af boligafgiftsstigningen på:



8 % stemte 45, imod stemte 89.
3 % stemte 86, imod stemte 44.

Budgetforslaget for 2009/10 med en forhøjelse af boligafgiften på 3 % var dermed vedtaget.

Ad. 5.

a. Ændring til vedtægtens § 11

Vedtægtsændringen af § 11, som var blevet foreløbig vedtaget på den ordinære generalforsamling den 28.10.2008, blev endeligt vedtaget med 127 stemmer for, 2 stemmer imod, 5 undlod at stemme. Bestemmelsen har herefter følgende ordlyd:

"En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. En andelshaver er desuden berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse i højst 1 år i forbindelse med afprøvning af et parforhold. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen forudsat at andelshaveren har afleveret en kopi af lejeaftalen, og at andelshaveren selv fortsat bebor en del af lejligheden."

Vedtægtsændringen af § 13 til indsættelse mellem stk. 4 og 5, som var blevet foreløbig vedtaget på den ordinære generalforsamling den 28.10.2008, blev endeligt vedtaget med 133 stemmer for, 0 stemmer imod, 1 undlod at stemme. Bestemmelsen har herefter følgende ordlyd:

"Bestyrelsen er berettiget til sideløbende med, at der udsendes lejlighedstilbud efter stk. 2 punkt b) og c), at opsætte information i opgangene om lejlighedsudbud. Det skal af opslaget fremgå at allerede indtegnede andelshavere på foreningens ventelister går forud for de senere indtegnede."

b. Videoovervågning

Der var fra bestyrelsen indkommet forslag om videoovervågning af ejendommen med 73 kameraer. Prisen for dette andrager kr. 800.000.

Forslaget kom ikke til behandling, da bestyrelsen valgte at trække det tilbage.

c. Overdækkede cykelskure

Fra Riis, Utterslevvej 17 B, 5. tv. var der indkommet forslag om at etablere overdækkede cykelskure. Omkostningerne ville beløbe sig til ca. 80.000 – 100.000 kr. ekskl. moms.

For forslaget stemte 4, imod stemte 130, ingen undlod at stemme. Forslaget var dermed faldet.

d. Parkeringskort

Fra Frølund, Utterslevvej 17 D, 3. tv. var der indkommet forslag om udlevere parkeringskort til gæsteparkering i dagtimerne til beboere, som ikke har bil.

Debatten viste at forslaget burde udvides til også at gælde beboere, som har bil. Men dette ville kræve indsendelse af nyt forslag. Bestyrelsen tilbød derfor at lave en prøveordning året ud, da man erkendte at bestyrelsen ikke kunne vide, hvem der har bil og hvem der ikke har. Ordningen skal gælde i tidsrummet 8.00 – 15.30.

For forslaget om en prøveordning stemte 129, imod stemte 5, ingen undlod at stemme.



e. Inddækning af altaner

Fra Nymann, Utterslevvej 15 B, st. dør 6, Rabe, Utterslevvej 17 D, 4. tv. og Rabe Utterslevvej 15 A, 3. dør 5 var der indkommet forslag om inddækning af altaner: Der er indhentet en pris for dette på som lyder på ca. 5 mio. kr., hvilket – hvis penge skal lånes - vil udløse en selvstændig boligafgiftsstigning på ca. 4%.

Alternativt, hvis forslaget ikke bliver vedtaget, ønskes vedtaget tilladelse til, at andelshaverne selv betaler omkostningerne ved inddækning af deres altan.

For forslaget stemte 1, imod stemte 133, ingen undlod at stemme. Forslaget var dermed faldet.

Vedrørende det alternative forslag om, at andelshaverne selv kunne betale for glasinddækning, vil det kræve, at bestyrelsen udarbejder ensartede retningslinjer for, hvordan inddækningen må udføres. Der var et klart ønske om, at der arbejdes for, at der laves en afskærmning, da mange beboere føler sig overbegloet.

For det alternative forslag stemte 54, imod stemte 19, 61 undlod at stemme. Forslaget var dermed vedtaget.

f. Bestyrelseshonorar

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at hæve deres honorar fra kr. 22.750 til kr.150.000.

Forslaget kom ikke til behandling, da bestyrelsen valgte at trække det tilbage.

Ad 6.

Efter kampvalg til bestyrelsen nyvalgte Ken Seitzberg med 92 stemmer, og Lisann Hansen genvalgte med 79 stemmer. Begge for en periode på 2 år. Desuden nyvalgte Tonny Rusbjerg med 75 stemmer for 1 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Michael Laursen	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Ken Seitzberg	2 år
	Lisann Hansen	2 år
	Ole Steen	1 år
	Tonny Rusberg	1 år

Som suppleanter blev Tina Christensen og Hans Jørgen Grum nyvalgt for 1 år.

Ad 7.

BY & BOLIG blev genvalgt som administrator.

Ad 8.

BDO ScanRevision blev genvalgt som revisor.

Ad 9.

Bestyrelsen blev opfordret til at finde et andet sted at holde generalforsamling. Det havde knæbet for alt for mange med at høre, hvad der blev sagt i fælleslokalet.

Bestyrelsen fik ros for deres store arbejde.

Det havde været overraskende at høre, hvor dyrt videoovervågning ville blive.

Medlemmerne blev opfordret til at deltage i en arbejdsweekend.


Flere så gerne, at telefonudgiften blev splittet op, så man kunne se telefonforbruget hos bestyrelsen og viceværterne, til elevatorernes nødkaldesystemer og på vaskeriernes elektroniske forbrugsregistrering.



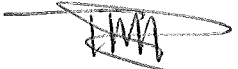
Det blev efterlyst, at det nye vaskerifregningsystem skulle kunne levere kvitteringsboner for gennemførte vaske, eller at disse oplysningen kunne fås via internettet, og det efterlystes at der opsættes maskinvejledninger i vaskerierne


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


København, den 7/10 2009¹⁰


Michael Laursen

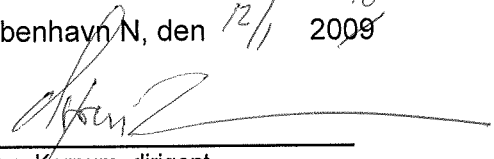

Ken Seitzberg


Tonny Rusbjerg


Lisann Hansen


Ole Steen

København N, den 12/10 2009¹⁰


Søren Kornum, dirigent

København N, den 11/10 2009¹⁰


Birgit Kornum, referent

Foreløbigt godkendt forslag til vedtægtsændring af § 11.

"En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. En andelshaver er desuden berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse i højst 1 år i forbindelse med afprøvning af et parforhold. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Fremleje eller - lån af enkelte værelser kan tillades, af bestyrelsen forudsat at andelshaveren har afleveret en kopi af lejeaftalen, og at andelshaveren selv fortsat bebor en del af lejligheden."

Foreløbigt godkendt forslag til vedtægtsændring af § 13 til indsættelse mellem stk. 4 og 5.

Bestyrelsen er berettiget til sideløbende med, at der udsendes lejlighedstilbud efter stk. 2 punkt b) og c), at opsætte information i opgangene om lejlighedsudbud. Det skal af opslaget fremgå at allerede indtegnede andelshavere på foreningens ventelister går forud for de senere indtegnede.