

## Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Hyldegårdsvej 14-16

År 2019, den 14. november, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Hyldegårdsvej 14-16 på adressen Hyldegårdsvej 14A kld. (i fællesrummet).

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning –**vedlagt**
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. **Bemærk at stigning på 5% pr. 1/9 som vedtaget iværksat hvert år jf. generalforsamling 20/11-2013. Ikke har været opkrævet.** Denne Opkræves pr. 1/11-2019 med tilbagevirkende kræft til den 1/9 2019.
5. Forslag.
  - a) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Bemyndigelsen gælder alene til omlægning indenfor samme finansieringsprofil. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende marked, hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker i samarbejde med administrator og efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet.
6. Valg af bestyrelse. På valg er Stella Rosendahl Johansen, Jesper Høj som begge ønsker at genopstille og Karin Bue Røkkjer som ikke ønsker at genopstille
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

**Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.**

### **Ad punkt 1. Valg af dirigent**

Formanden Arne Lauritzen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Gustav Skov Hansen.

Som referent blev valgt: Louise Le.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 25 andelshavere ud af i alt 35, heraf 3 ved fuldmagt.

### **Ad punkt 2. Bestyrelsens beretning**

Formanden Arne Lauritzen fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat. Beretningen blev taget til efterretning.

### **Ad punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet**

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2018/2019, som viste et overskud/underskud på 564.447,00 kr. og en andelskrone på 298,2406 kr.

En andelshaver havde under gennemgangen af regnskabet spurgt ind til hvad det er for en rolle, og hvilke opgaver det er viceværten har?

Formanden svarede, at der vil vendes tilbage med et svar, når de har kigget kontrakten med viceværten igennem igen. Dette sker uden for referat

Der var en yderligere diskussion vedr. andelskronen, og om hvorvidt foreningens buffer er stor nok, hvis der sker lov ændringer ift. benyttelse af valuarvurdering samt lejeloven § 5 stk. 2. Derer ikke et entydigt svar på problematikken, hvis der ikke ændres ved paragraffen vil det ikke betyde et fald. hvis der ændres ved den kan det betyde et fald. men det er endnu uvist hvad der kommer til at ske.

Dirigenten henviste til at foreningens kan modstå et fald i ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom på ca.15%, før det vil påvirke andelskronen.

**Årsregnskabet for året 2018/2019 blev godkendt og andelskronen fastsat til 298,2406 kr.**

#### **Ad punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2019/2020, som indebar en stigning i boligafgiften på 5 % med tilbagevirkning fra 1/9-2019. **Da dette er besluttet som fast stigning på generalforsamlingen af 20.11.2013.**

Der blev af an andelshaver stilt spørgsmål til hvorfor bestyrelsen og foreningen dengang vedtog denne stigning?

Formanden svarede, at stigningen på 5% dengang blev vedtaget, fordi foreningen havde negativ egenkapital efter at have fået lavet facader. Det var for at skaffe penge.

Det var udgiften til facadefenoveringen, der medførte en negativ egenkapital.

Grunden til at der ikke er forslag til at afskaffe stigningen, er fordi foreningen har andre projekter for øje.

Der var en kort diskussion og spørgsmål vedr. foreningens gårdprojekt, men dirigenten ville gerne holde gårdprojektet separeret fra budget gennemgangen og generalforsamlingen, og henviste til, at henvendelser vedr. gårdprojektet evt. kunne diskuteres til et beboermøde.

**Budgettet for året 2019/2020 blev herefter enstemmigt vedtaget.**

#### **Ad punkt 5. Forslag fra bestyrelsen**

##### **Forslag A:**

Bestyrelsen stillede forslag om bemyndigelse til at kunne omlægge foreningens lån. Såfremt det vil give foreningen en økonomisk fordel.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 25 stemmer for.**

#### **Ad punkt 6. Valg til bestyrelsen**

Formanden Arne Lauritzen var ikke på valg i år. Som bestyrelsesmedlemmer var Karin Bue Rokkjer, Stella Rosendahl Johansen og Jesper Høj på valg i år. Karin Bue Rokkjer var ikke villig til genvalg.

Stella Rosendahl Johansen og Jesper Høj var villige til genvalg.

Ulla Refstrup & Casper Desvil Bech ønskede at stille op til de ledige poster i bestyrelsen.

Alle fire blev valg ved fredsvalg for 2 år.

**Herefter ser bestyrelsen således ud:**

Bestyrelsesformand/Kassér Arne Lauritzen	på valg 2020
Næstformand Stella Rosendahl Johansen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Jesper Høj	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Casper Desvil Bech	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Ulla Refstrup	på valg 2021

Som suppleant blev valgt Karin Bue Rökkjer som 1. suppleant og Bitten Warming som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

### **Ad punkt 7. Valg af administrator**

Newsec Property Asset Management Denmark A/S blev genvalgt som administrator.

### **Ad punkt 8. Valg af revisor**

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt som revisor.

### **Ad punkt 9. Eventuelt**

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Altaner: Der var en andelshaver som gerne ville høre til generalforsamlingens holdning til opsætningen af altaner. Der var en kort drøftelse og menighedsmåling blandt andelshaverne, om det noget spørgeren skal gå videre med og undersøge nærmere. Der var positiv stemning og opbakning til, at spørgen skulle gå videre med ideen om opsætning af altaner. Der skal stilles et forslag på en generalforsamling for at få vedtaget et sådan projekt.
- Affaldssortering. Der blev stilt spørgsmål til om foreningen skulle begynde at sortere affald i containerne? Her svarede formanden at de vil vente med affaldssorteringen, indtil det bliver påbudt af kommunen.
- AirBnB. Der blev stilt spørgsmål til andelshavernes holdning til AirBnB udlejning, hvortil der var en blandet stemning men en overvægt imod dette. Der blev af dirigenten henvist til foreningens vedtægter, som ikke tillader korttids udlejning. Mankan dog som andelshaver stille forslag med tillæg til vedtægten omkring dette på en ny generalforsamling.
- Der blev stilt spørgsmål til hvilke tidsrum man må larme i, hvortil der blev henvist til foreningens husorden, samt god fornuft og god naboskik.
- Der var en kort diskussion til vedr. fælles arbejdsdag, hvor der bl.a. blev opfordret til, at der evt. laves en liste med arbejdsopgaver man kan tage/udføre i hverdagen eller når man har tid, så det ikke behøver at være én bestemt dag. Alle i foreningen har et medansvar for at vedligeholde fællesarealerne.

- Der blev nævnt et ønske om en længere indkaldelsesfrist, til arbejdsdagen så man kan sikre deltagelse i højere grad.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 19:20 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Arne Lauritzen

---

Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-628360337711  
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2019 kl.: 23:35:22  
Underskrevet med NemID

## Casper Desvil Bech

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-660415167350  
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2019 kl.: 23:38:03  
Underskrevet med NemID

## Jesper Høj

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-279564267179  
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2019 kl.: 09:19:44  
Underskrevet med NemID

## Stella Rosendahl Johansen

---

Næstformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-105628785310  
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2019 kl.: 09:43:24  
Underskrevet med NemID

## Ulla Refstrup

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-625361432291  
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2019 kl.: 09:51:00  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: a5d71ab1WgXn31044705

# A/B Hyldegårdsvej 14-16 - Generalforsamling den 14. november 2019

## Bestyrelsens beretning

Der er handlet tre lejligheder i det forløbne år. Vi byder de nye beboere velkommen i foreningen. Vedtægter og husorden kan findes på foreningens hjemmeside [www.ab-hyldegaardsvej.dk](http://www.ab-hyldegaardsvej.dk)

Den årlige arbejdsdag blev afholdt i maj, hvor en halv snes beboere gjorde rent, ordnede have og udførte diverse reparationer. Dagen blev sluttet af med hygge og middag på Café A.

Den kollektive aftale med YouSee om abonnement på grundpakken er opsagt med virkning fra 1. april 2020. Hvis man ønsker at beholde sine kanaler via YouSee, skal man derfor selv indgå en individuel aftale med YouSee. YouSee kontakter de berørte beboere i god tid for at høre om fremtidige ønsker.

Bestyrelsen har arbejdet videre med gårdprojektet med udgangspunkt i tilbagemeldingerne fra beboermødet i september 2018. Målet er at kunne fremlægge tre forskellige forslag til renovering af gården på en ekstraordinær generalforsamling i 2020. Vores landskabsarkitekt er p.t. ved at beregne, hvad de enkelte løsninger vil koste. Derefter skal vi have udarbejdet et bud på finansiering, inden forslagene kan fremlægges.

Som forberedelse til gårdrenoveringen er der blevet gennemført en TV-inspektion af kloakkerne i gården. Samtlige rørstrækninger er blevet undersøgt og resultatet var nedslående. Der er over 20 skader, der er så alvorlige, at de bør udbedres. Den forventede omkostning er omkring 670.000 kr. inkl. opbrydning af betonen. Hvis skaderne udbedres som en del af gårdprojektet, bliver det noget billigere, fordi betonen alligevel bliver brudt op.

Miljøundersøgelsen af jordbunden under betonpladerne i gården er udskudt til anlægsarbejdet går i gang, da det viste sig at blive urimeligt dyrt at bore de nødvendige huller i betonen.

Vi har fået plantet en laurbærhæk på 14-siden ind mod nr. 12. Vores nabo insisterer på at klippe deres hæk så langt ned, at deres parkeringsplads er fuldt synlig. Vi ønsker en lidt højere bevoksning i skellet og har derfor fået plantet hækken, så vi selv kan bestemme højden.

*Bestyrelsen opfordrer til, at spørgsmål, som ønskes behandlet på den kommende generalforsamling, bliver sendt ind som forslag, så de kan komme på dagsordenen. Det er ikke muligt at beslutte noget under punktet eventuelt.*