

A/B Hyldegårdsvej 14 A-C/16 A-C

Referat af ordinær generalforsamling

afholdt tirsdag den 28. november 2017, kl. 18.00 i fællesrummet

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om ændring af boligafgiften.
5. Forslag
 - 5.a. Bestyrelsen bemyndiges til omlægning af eksisterende lån, også selvom det forudsætter en løbetidsforlængelse, forudsat at der kan forventes en økonomisk fordel for foreningen ved omlægningen. Bestyrelsen bemyndiges således til at vælge et lån, der sikrer andelsboligforeningen den størst mulige stabilitet.
Det præciseres, at bemyndigelsen til bestyrelsen ikke omfatter omlægning af eksisterende lån i ejendommen til afdragsfrie lån eller lån med variabel rente.
 - 5.b. Forslag om nyt dørtelefonanlæg (vedlagt).
 - 5.c. Forslag om gitterport i porten (bekendtgjort v/opslag i opgange)
6. Valg af bestyrelse. Stella Rosendahl Johansen og Jesper Høj er på valg og modtager begge genvalg. Suppleanterne Ulla Refstrup og Camilla Saltø Pedersen er på valg.
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Fremmødte:

22 andelshavere af 35 mulige var repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt. Desuden deltog Tove Møller Pedersen fra Newsec Datea.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Tove Møller Pedersen, DATEA, blev valgt som dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Der var indkommet 1 medlemsforslag, der behandles som pkt. 5.c.

Andelshavere, der ikke er tilmeldt e-mail korrespondance blev anmodet om enten at tilmelde sig til e-mail eller til korrespondance via e-boks.

Ønsker man at få posten via e-boks, skal man gå på [Datea.dk/foreninger/se mere/e-boks](http://Datea.dk/foreninger/se_mere/e-boks) og tilmelde sig.

Dirigenten gav herefter ordet til bestyrelsens formand.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning, som var udsendt med indkaldelsen, blev forelagt af Arne Lauritzen, som spurgte om der var spørgsmål til beretningen.

Efter enkelte bemærkninger blev beretningen **taget til efterretning**.

Beretningen vedlægges nærværende referat.

Ad 3 – Fremlæggelse af årsregnskab

Tove Møller Pedersen gennemgik årsregnskabet, som udviste et overskud på 516.306 kr. hvilket er 98.306 kr. mere end budgetteret. Det større overskud skyldes primært besparelse på vedligeholdsudgifter.

Bestyrelsen havde foreslået en andelskrone på kr. 251,21, hvilket er en stigning på 28,18 kr. i forhold til sidste års andelskrone, og har dermed igen i år bibeholdt en buffer på 8 mio. kr. Det samlede regnskab blev herefter **enstemmigt godkendt** med en andelskrone på **251,21**.

Andelskronen er således indtil næste ordinære generalforsamling fastsat til kr. 251,21.

Ad 4 – Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Tove Møller Pedersen gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet, som indeholder den stigning på 5 % pr. 1.9. som tidligere er vedtaget til dækning af almindeligt stigende udgifter og for hurtigst muligt at forbedre egenkapitalen.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

- 5.a **Bestyrelsen bemyndiges til omlægning af eksisterende lån, også selvom det forudsætter en løbetidsforlængelse, forudsat at der kan forventes en økonomisk fordel for foreningen ved omlægningen. Bestyrelsen bemyndiges således til at vælge et lån, der sikrer andelsboligforeningen den størst mulige stabilitet. Det præciseres, at bemyndigelsen til bestyrelsen ikke omfatter omlægning af eksisterende lån i ejendommen til afdragsfrie lån eller lån med variabel rente. Forslaget blev ved afstemning enstemmigt vedtaget.**

5.b **Forslag om nyt dørtelefonanlæg.**

Bestyrelsen har foreslået at der bruges ca. 110.000 kr. (i 2016-priser) til udskiftning af dørtelefonanlæggene i alle 6 opgange. Arbejdet finansieres dels af de afsatte midler til vedligeholdelse, dels af kassebeholdningen.

Der var en livlig debat om emnet, og flere havde hørt om meget uheldige systemer, og bad bestyrelsen overveje nøje hvilket system man vælger.

Herefter blev forslaget **vedtaget**, idet 1 v/fuldmagt stemte imod og 1 undlod at stemme.

5.c Forslag om gitterport i porten.

En andelshaver havde foreslået at der etableres en gitterport, for at hindre uønsket adgang til gården.

Efter en livlig debat for og imod, enedes man om at afvente det kommende forslag om renovering af gården, hvor en port *kan* blive aktuel som del af projektet.

Ad 6. Valg af bestyrelse og suppleanter

Stella Rosendahl Johansen og Jesper Høj var på valg og blev **enstemmigt genvalgt**.

Der var en ledig plads i bestyrelsen, som Karin Bue Rokkjær stillede op til. Karin blev **enstemmigt valgt**.

Som suppleanter opstillede Ulla Refstrup og Bitten Warming.

Begge blev **enstemmigt valgt**.

Alle blev valgt med stor applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Arne Lauritzen	14A, st.tv.	på valg i 2018
Stella Rosendahl Johansen	16C, st.tv.	på valg i 2019
Jesper Høj	14C, st.tv.	på valg i 2019
Anne-Mette Groos	14C, 2. th.	på valg i 2018
Karin Bue Rokkjær	14C, 1. th.	på valg i 2019

Suppleanter:

Ulla Refstrup	16A, 2. tv.	på valg i 2018
Bitten Warming	16C, st.th.	på valg i 2018

Ad 7 - Valg af administrator

Newsec Datea A/S Ejendomsadministration blev enstemmigt genvalgt.

Ad 8 - Valg af revisor

Revisionsinstituttet blev enstemmigt genvalgt. Bestyrelsen bemyndiges til at indhente tilbud fra andre revisorer og eventuelt vælge ny revisor.

Ad 9 – eventuelt

- Der blev spurgt om de døre til vaskeriet der er nedtaget var branddøre, hvilket ikke er tilfældet. De er nedtaget for at give lys og luft.
- Der blev spurgt om man samlet set kan se på el-systemet i ejendommen. Det er imidlertid den enkelte andelshavers ansvar, at bringe el-systemet op til dagens standard.
- Når Gymnasiet holder fester bliver der ikke altid sat advarsel op herom i ejendommen. Man vil bede festudvalget på gymnasiet om en oversigt over planlagte fester og formidle datoerne.
- Karin Rokkjær møder meget tidligt, og må ofte gå i bad før kl 06:00, selvom der ifølge husordenen ikke må bades mellem kl 23:00 og 06:00. Dette accepteres.

- Der er en p-plads i gården, som er beregnet til kortvarigt af afsætte varer og passagerer. **DER MÅ IKKE PARKERES** permanent på denne plads!
- Der blev spurgt til bedet på 14-siden. Bestyrelsen foreslog, at det blev ordnet på den årlige arbejdsdag.
- Endelig spurgte Ulla om hun kunne købe et juletræ, hvilket hun fik tilladelse til, og samtidig bad hun om hjælp til at få det sat op på lørdag d.02.12., hvilket Rasmus tilbød.

Da der ikke var mere til punktet eventuelt, afsluttede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for god ro og orden.

Referatet underskrives digitalt.

A/B Hyldegårdsvej 14-16 - Generalforsamling den 28. november 2017

Bestyrelsens beretning

Vi har i årets løb fået en ny andelshaver:

Jacob Gerlif Pilegaard, 16B st. tv.

Vi byder Jacob velkommen i foreningen. Vedtægter og husorden kan findes på foreningens hjemmeside www.ab-hyldegaardsvej.dk

I årets løb har vi desværre måttet tage afsked med Anna Madsen 14C 1. tv., som gik bort i sensommeren. Anna havde boet i ejendommen fra længe før foreningen blev dannet og hun var et velkendt ansigt. Anna Madsen blev 98 år.

På den årlige arbejdsdag sidst i april var vejret ikke rigtig med os, men det lykkedes alligevel at få ordnet haven, vasket døre og kældervinduer samt fejlet i kældrene. Desuden blev maling af kældervæggene påbegyndt. Malerarbejdet blev efterfølgende færdiggjort af nogle ihærdige beboere, som skal have stor tak for indsatsen.

I april skiftede vi leverandør af ejendomsservice fra Nordisk Polering ApS til DCC Service ApS. Årsagen var gentagne prisstigninger fra Nordisk Polering, som virkede uforståelige set i lyset af den generelle prisudvikling. Skiftet betyder en besparelse på 17.000 kr. om året. Det vil forstat være de samme personer, der kommer i ejendommen, da det hele tiden har været DCC Service, som har udført arbejdet. Nu har vi blot indgået en aftale direkte med dem.

Bestyrelsen har løbende arbejdet med gårdprojektet. Vi har bl.a. været i dialog med vores lejer Vibeke Kampmann med henblik på at få reduceret størrelsen på skuret, så der bliver mere plads at gøre godt med. Vibeke hjælper os med at udarbejde nogle forskellige grovskitser af et kommende gårdmiljø, som kan være udgangspunkt for inddragelse af beboerne i projektet. Bestyrelsen regner med at kunne indkalde til beboermøde om gården engang i det nye år.

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.

Forslag 5.b

A/B Hyldegårdsvej 14-16 - Generalforsamling den 28. november 2017

Forslag om nyt dørtelefonlæg

Bestyrelsen foreslår, at dørtelefonlægget udskiftes i alle seks opgange. Det vil koste godt 110.000 kr. bedømt ud fra tilbud indhentet i juli 2016.

Finansiering

Der blev kun brugt godt 58.000 kr. ud af de afsatte 150.000 kr. til vedligeholdelse i sidste regnskabsår. På den baggrund foreslås det, at der ekstraordinært afsættes 85.000 kr. til et nyt dørtelefonlæg. Det resterende beløb på ca. 25.000 kr. foreslås taget af det ordinære vedligholdelsesbudget på 150.000 kr.

A/B Hyldegårdsvej 14-16 – Generalforsamling den 28. november 2017

Forslag om Gitterport i porten.

Grundet seneste tyveri i porten, "besøg" af gymnasie elever over hegnet/cykelskuret, samt indbrud i egen lejlighed for ca. 3 år siden, foreslår jeg at vi installerer en gitter port i vores port.

Jeg synes at det at vi har nu haft flere episoder hvor fremmede uhindret kan gå til og fra vores gård, skaber utryghed, og det tror jeg en låge i vores port vil kunne forhindre i fremtiden.

En hel simpel låge som lukker op omkring porten med alm nøgle system, er hvad jeg foreslår.



Med venlig hilsen

Karoline Fog, 14 C sth.

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.

Anne-Mette Groos

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-725118825768

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2017 kl.: 10:29:20

Arne Lauritzen

Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-628360337711

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2017 kl.: 22:18:39

Jesper Høj

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-279564267179

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2017 kl.: 09:35:51

Karin Bue Rokkjer

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-224598930778

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2017 kl.: 11:55:28

Stella Rosendahl Johansen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID NEM ID
PID: 9208-2002-2-105628785310

Tidspunkt for underskrift: 04-12-2017 kl.: 10:52:32

Tove Møller Pedersen

Dirigent

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur NEM ID
RID: 72696737

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2017 kl.: 07:54:28

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.

This document has esignatur Agreement-ID: ea771fccQptRY7466625