

## A/B Hyldegårdsvej 14 A-C/16 A-C

### Referat af ordinær generalforsamling

afholdt mandag den 26. november 2018, 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 opsigelse af aftale med YouSee,
6. Valg af bestyrelse. Arne Lauritzen og Anne-Mette Groos er på valg. Arne modtager genvalg.  
Valg af Suppleanterne Ulla Refstrup og Bitten Warming er på valg.
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

#### **Fremmødte:**

23 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, Newsec Datea, blev valgt som dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Der var ikke indkommet medlemsforslag.

Efterfølgende opfordres andelshavere, der ikke er tilmeldt e-mail korrespondance, til enten at tilmelde sig til korrespondance via e-mail eller via e-boks.

Ønsker man at få korrespondance på sin mail, kan man blot indsende en mail til administrator og bede om det.

Ønsker man at få posten via e-boks, skal man gå på [Newsec.dk/foreninger/din digitale forening](http://Newsec.dk/foreninger/din-digitale-forening) og tilmelde sig. Herefter vil det meste post fra newsec Datea, også månedlige opkrævninger, blive modtaget i e-boks.

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 617.780 kr. hvilket er 139.780 kr. mere end budgetteret. Det større overskud skyldes primært besparelse på vedligeholdelsesudgifter samt administrationshonorar.

Bestyrelsen foreslår en andelskrone på kr. 291,5244, hvilket er en stigning på 40,3144 kr. i forhold til sidste års andelskrone, og har dermed igen i år bibeholdt en buffer på 8 mio. kr., dels til fremtidig vedligeholdelse, således at andelskronen ikke påvirkes heraf, dels til imødegåelse af rente- og konjunkturudsving.

Det samlede regnskab blev herefter **enstemmigt godkendt** med en andelskrone på **291,5244**.

**Andelskronen er således indtil næste ordinære generalforsamling fastsat til kr. 291,5244.**

## 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 og likviditeten.

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 opsigelse af aftale med YouSee.**

Bestyrelsen har foreslået at foreningen pr. 31. januar 2020 opsiger aftalen med YouSee om tvungen grundpakke til alle. Herefter vil man hver især frit kunne vælge leverandør.

Der var en kort debat om emnet, hvorunder en beboer oplyste, at han har haft afmeldt sin grundpakke længe.

Det er efterfølgende konstateret at det er korrekt, og at foreningen siden da har betalt for 34 tv-pakker hos YouSee. Dvs at det godt kan lade sig gøre allerede nu at opsige enkeltvis.

Herefter blev forslaget **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6. Valg af bestyrelse og suppleanter

Arne Lauritzen var på valg og blev **enstemmigt genvalgt**. Anne-Mette Groos var på valg og ønskede ikke genvalg. Da ingen ønskede at opstille til bestyrelsen, valgte den siddende bestyrelse at fortsætte arbejdet med kun 4 bestyrelsesmedlemmer.

Som suppleanter genopstillede Ulla Refstrup og Bitten Warming. Begge blev **enstemmigt genvalgt**.

Alle blev valgt med stor applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Arne Lauritzen	14A, st.tv.	på valg i 2020
Stella Rosendahl Johansen	16C, st.tv.	på valg i 2019
Jesper Høj	14C, st.tv.	på valg i 2019
Karin Bue Rökkjer	14C, 1. th.	på valg i 2019

Suppleanter:

Ulla Refstrup	16A, 2. tv.	på valg i 2019
Bitten Warming	16C, st.th.	på valg i 2019

## Ad 7 - Valg af administrator

Newsec Datea A/S Ejendomsadministration blev enstemmigt genvalgt.

## Ad 8 - Valg af revisor

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt.

## Ad 9 – eventuelt

- En andelshaver har problemer med beslag til vinduer. Bestyrelsen anbefaler at man i disse tilfælde kontakter foreningens snedker. Oplysninger fås hos bestyrelsen.
- Der blev ytret ønske om en papcontainer, da det har været og er et stort problem, at store stykker pap og papkasser ligger og flyder i og omkring affaldsrummet. Da et flertal ikke formodede at en container ville ændre på dette problem, valgte man at opfordre alle, og måske især ny-indflyttede, til at vise hensyn og folde pap sammen så det fylder mindst muligt og vente med at stille det ud til der afhentes storskrald. Hør evt. bestyrelsen om datoer.
- Foreningen har hvert forår en fælles arbejdsdag, hvor man udfører mindre opgaver på ejendommen i fællesskab. Dels sparer foreningen penge til håndværkere, som i øvrigt kan være svære at få til at komme til så små opgaver, dels lærer andelshaverne både bygningen og hinanden bedre at kende. Der har været meget få deltagere de sidste år, hvorfor bestyrelsen opfordrer alle til at møde frem og være med til at værne om den fælles ejendom.
- Bestyrelsen blev opfordret til igen at foretage en cykeloprydning. Sidste gang lykkedes det ikke at komme af med gamle cykler, så bestyrelsen accepterede at forsøge endnu

engang. Det blev udtrykt, at det ikke er rimeligt at have mere end 2 cykler pr. lejlighed, og hvis man har flere, må disse sættes i eget kælderrum.

- Hvis man har brug for at lukke for vand, gas eller el, og har problemer med at skulle ind i aflåste kælderrum for at kunne dette, må man henvende sig til bestyrelsen, som må finde ud af hvem kælderrummene tilhører, og evt. skaffe nøgler hertil.

Afslutningsvis takkede generalforsamlingen administrator, som den 31.1.2019 går på pension, for de mange års godt samarbejde.

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 26. november 2018

### Bestyrelsens beretning

Vi har i årets løb fået tre nye andelshavere:

Nadja og Kim, 14B st. tv.  
Zohal og Ghazal, 16B 1. tv.  
William, 14C 1. tv.

Vi byder jer velkommen i foreningen. Vedtægter og husorden kan findes på foreningens hjemmeside [www.ab-hyldegaardsvej.dk](http://www.ab-hyldegaardsvej.dk)

På den årlige arbejdsdag i maj blev der malet plankeværker, ryddet op i kældrene, vasket vinduer samt ordnet bede og skel mod 12-siden. Der blev udført et godt stykke arbejde. Næste år håber vi at se endnu flere beboere deltage i arbejdsdagen.

I slutningen af maj blev dørtelefonanlægget udskiftet til et nyt. Det gamle anlæg kunne ikke holde længere. Desværre havde elektrikerens undervurderet opgaven, hvilket skabte en del problemer med koordinering af adgange til de enkelte lejligheder. Efterfølgende har der desuden været behov for flere efterjusteringer, så alt i alt var forløbet ikke optimalt. Men nu har vi et nyt anlæg.

Vores radiatormålere blev ligeledes i maj udskiftet til nye typer, som kan fjernaflæses. Det betyder, at Brunata ikke længere skal ind i lejlighederne for at aflæse radiatormålerne. Det får vi dog først fuld glæde af, når målerne til varmt brugsvand også bliver skiftet til fjernaflæsbare typer. Det er imidlertid væsentligt dyrere at skifte disse målere, så det var ikke muligt inden for dette års budget.

I slutningen af september blev der holdt et dialogmøde om gården, hvor 20 lejligheder var repræsenteret. Landskabsarkitekt Lone van Deurs gennemgik to forskellige skitser af et fremtidigt gårdmiljø. Skitserne var udgangspunkt for en diskussion af beboernes ønsker til en ny gård. Konklusionen var, at skitserne var interessante, og at man fortsat ønsker at gøre noget ved gården. Dog må der gerne være et billigere alternativt forslag, når der til sin tid skal vælges.

Bestyrelsen arbejder videre med projektet ud fra beboernes tilkendegivelser. Næste skridt bliver at få undersøgt kloakernes tilstand og at få foretaget en miljøundersøgelse af jorden under betonpladerne i gården. Det forventes at koste ca. 45.000 kr.

*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 26. november 2018

#### Forslag om opsigelse af foreningens aftale med YouSee

Bestyrelsen foreslår, at foreningens aftale med YouSee om fællesabonnement på Grundpakken opsiges med virkning fra 31. januar 2020, hvor aftalens bindingsperiode på 5 år udløber. Der er 12 måneders opsigelsesvarsel på aftalen. Derfor skal opsigelsen besluttes på denne generalforsamling.

Opsigelse af aftalen betyder, at den enkelte andelshaver fra og med 31. januar 2020 selv skal træffe aftale direkte med YouSee, hvis man fortsat ønsker at have Grundpakken.

Aftalen med YouSee blev i sin tid indgået i forbindelse med, at anlægget blev omlagt for at muliggøre det frie valg (herunder fravalg) af tv-pakker, som dengang var på vej til at blive lovpligtigt.

I stedet for at betale YouSee kontant for at omlægge anlægget (en usikker udgift de ikke kunne estimere), blev det på en generalforsamling besluttet at tage imod et tilbud fra YouSee om at udføre arbejdet uden beregning, mod at foreningen til gengæld forpligtede sig til at aftage Grundpakken i 5 år for alle lejligheder.

Når perioden på de 5 år udløber, er foreningen ikke længere omfattet af lovens overgangsordning. Det betyder, at beboere frit kan fravælge tv-pakken. I så fald hæfter foreningen for betalingen. Vi finder det derfor bedst, at foreningen udtræder af aftalen.

Venlig hilsen  
Bestyrelsen

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: 03-12-2018 kl.: 23:27:02  
Underskrevet med NemID

## Jesper Høj

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-279564267179  
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2018 kl.: 17:37:49  
Underskrevet med NemID

## Karin Bue Rökkjer

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-224598930778  
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2018 kl.: 16:47:45  
Underskrevet med NemID

## Stella Rosendahl Johansen

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-105628785310  
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2018 kl.: 09:18:28  
Underskrevet med NemID

## Tove Møller Pedersen

---

Dirigent NEM ID  
RID: 72696737  
Tidspunkt for underskrift: 03-12-2018 kl.: 10:20:02  
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: dfe236b5ZHQs16046401