

A/B Hyldegårdsvej 14 A-C/16 A-C

Referat af ordinær generalforsamling

afholdt mandag den 14. november 2016, 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 vedtægtsændringer.
 - 5.c. Forslag om forundersøgelse til gårdprojekt.
 - 5.d. Forslag om ændring af husorden.
 - 5.e. Medlemsforslag om ændring af vedtægtsens bestemmelse om afholdelse af generalforsamling.
 - 5.f. Medlemsforslag om at en energikonsulent e.lign. gennemgår foreningens lyskilder.
 - 5.g. Medlemsforslag om at al brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler forbydes.
6. Valg af bestyrelse. Arne Lauritzen og Anne-Mette Groos er på valg og modtager begge genvalg. Suppleanterne Ulla Refstrup og Inger Lauritzen er på valg.
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Fremmødte:

25 andelshavere af 35 mulige var repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt. Desuden deltog Tove Møller Pedersen fra 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 faldet et punkt ud af indkaldelsen om valg af administrator. Dette sættes ind som punkt 7. Der var desuden indkommet 3 medlemsforslag, der behandles som pkt. 5.e, 5.f, og 5.g.

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.

Der var tvivl om de gamle rør var blevet bortskaffet, hvilket bestyrelsen finder ud af i forbindelse med kontrol af ventilationen.

Efter enkelte bemærkninger om problemer med vandtrykket og snavs i rørene blev beretningen **taget til efterretning**.

Beretningen vedlægges nærværende referat.

Ad 3 – Fremlæggelse af årsregnskab

Tove Møller Pedersen gennemgik årsregnskabet, som udviste et overskud på 222.578 kr. hvilket er 139.422 kr. mindre end budgetteret. Det mindre overskud skyldes primært de store udgifter til vandinstallationer jf. note 9 i regnskabet, en post som dog var bevilget ved behandling som pkt. 5.b. på generalforsamlingen i 2015.

Bestyrelsen havde foreslået en andelskrone på kr. 223,03 hvilket er en stigning på 23,03 kr. i forhold til sidste års andelskrone og har dermed bibeholdt en buffer på 8 mio. kr. som sidste år. Det samlede regnskab blev herefter **enstemmigt godkendt** med en andelskrone på 223,03.

Andelskronen er således indtil næste ordinære generalforsamling fastsat til kr. 223,03.

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 vedtægtsændringer.

Bestyrelsen har foretaget en gennemgang af vedtægterne og foreslår ændringer af §-erne 3, 4, 10 og 14, primært da disse ikke længere har relevans.

Efter enkelte bemærkninger blev forslaget **enstemmigt vedtaget**.

Revideret vedtægt udsendes med nærværende referat.

5.C Forslag om forundersøgelse til gårdprojekt

Bestyrelsen foreslog at der afsættes 30.000 kr. til udarbejdelse af en forundersøgelse, der skal munde ud i et beslutningsforslag om gennemførelse af et egentligt gårdprojekt.

Der blev spurgt ind til de tekniske krav der skal stilles til en kommende entreprenør, som rådgiveren forventes at afdække.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og **enstemmigt vedtaget**.

5.D Forslag om ændring til husorden.

Bestyrelsen foreslog at bestemmelsen under punktet ”Tekniske Installationer” om at reparationer skulle udføres af ejendommens håndværkere rettes til at det skal være autoriserede håndværkere, hvilket alle fandt var en god idé.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

5.E Medlemsforslag om at vedtægtens § 24, stk. 1 ændres.

Det var foreslået, at den ordinære generalforsamling skal afholdes hvert år den tredje tirsdag i november måned.

Efter en længere drøftelse heraf blev forslaget trukket tilbage, og **det aftaltes, at bestyrelsen fremover vil bestræbe sig på, at generalforsamlingen kan afholdes indenfor de sidste 2 uger i november.**

5.F Medlemsforslag om, at en energikonsulent e.l. gennemgår foreningens lyskilder.

Forslaget var stillet under henvisning til Miljøstyrelsens anbefaling af LED-pærer, som bruger mindre strøm, har en længere levetid, ikke indeholder kviksølv og har en bedre farvegengivelse og farvetemperatur end fx sparepærer.

Undersøgelsen forventes at kunne foretages uden omkostninger, og at munde ud i en beregning af prisen for udskiftning af eksisterende belysning til LED-lys.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget** og forslagsstilleren Bo Vilstrup sætter undersøgelsen i gang.

5.G Medlemsforslag om, at al brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler forbydes.

Efter en kort drøftelse blev forslaget sat til afstemning og **enstemmigt vedtaget**. Foreningens erhvervslejer adviseres om beslutningen.

Ad 6. Valg af bestyrelse og suppleanter

Arne Lauritzen og Anne-Mette Groos var på valg og blev **enstemmigt genvalgt**.

Der er en ledig plads i bestyrelsen som dog ikke blev besat.

Som suppleant opstillede Ulla Refstrup og Camilla Saltof Pedersen. 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 2017
Jesper Høj	14C, st.tv.	på valg i 2017
Anne-Mette Groos	14C, 2. th.	på valg i 2018

Suppleanter:

Ulla Refstrup	16A, 2. tv.	på valg i 2017
Camilla Saltof Pedersen	14B, st. tv.	på valg i 2017

Ad 7 - Valg af administrator

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 henstillet til at man rengør fælleslokaler efter brug.
- Der kom en opfordring til at tøj, der skal hænge længe til tørre, hænges på bøjler så det fylder mindre, og andre kan komme til tørresnorene.
- Samtidig bedes alle vinduer og døre i kælderen holdes lukkede for ikke at invitere rotterne indendøre.
- Ligeledes bedes man rense filteret i tørretumbleren efter brug.
- Der blev desuden opfordret til, at man sletter sin reservation i vaskeriet når man er færdig med sin vask, så andre kan komme til.
- Efter anvendelse af vandhanen i gården, skal man huske at lukke den helt. Den står ofte og løber, og forbruger derved en stor mængde vand.
- Endelig blev der spurgt, om der skal være juletræ i år, hvilket der tilsyneladende var overvejende flertal for. Man vil efterfølgende finde ud af, hvem der køber og opsætter juletræet.

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

Referatet underskrives digitalt.

Anne-Mette Groos

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 16-11-2016 kl.: 12:26:13

 NEM ID

Arne Lauritzen

Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 15-11-2016 kl.: 21:49:08

 NEM ID

Jesper Høj

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 15-11-2016 kl.: 13:57:31

 NEM ID

Stella Rosendahl Johansen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 15-11-2016 kl.: 13:38:54

 NEM ID

Tove Møller Pedersen

Dirigent

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

Tidspunkt for underskrift: 15-11-2016 kl.: 10:21:41

 NEM ID

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter