

A/B Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79
Ejd.nr.: 1-644

Referat fra ordinær generalforsamling

År 2017, den 24. oktober, kl. 19.00 i fælleslokalet Carlshøjvej 2, 2800 Kgs. Lyngby, afholdtes ordinær generalforsamling i AB Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79 med følgende dagsorden.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning. Rene Holmbergius Anias fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S beretter om byggesagen
3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Bemyndigelse til bestyrelsen med henblik på evt. omprioritering af lån, jf. § 37, stk. 2. René Holmbergius Anias fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S informerer om låneomlægning.
7. Valg af bestyrelse.
8. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

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

Vedr. dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent.

Ud over de repræsenterede andelshavere deltog Lis Jørgensen, Jens Grunnet-Nilsson og René Holmbergius Anias fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Næstformanden bød velkommen og foreslog Lis Jørgensen som dirigent og Jens Grunnet-Nilsson som referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og noterede, at indkaldelsen var udsendt den 5. oktober 2017 fra administrators kontor, og at 30 af foreningens 33 andele var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt, og at den var beslutningsdygtig vedrørende forslag om væsentlig forandring

af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, de i dagsordenen fremsatte forslag, da mere end 2/3 var fremmødt.

Vedr. dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen var omdelt på forhånd og er indsat i dette referat.

Bestyrelsens beretning året 2016/17:

Bestyrelsen meldte sig på et beboermøde hvor kun 23 indskrev sig som andelshavere. De kommende 14 dage meldte der sig 9 mere ind i foreningen og i marts 2016 blev A/b Baunehøjvej/Sorgenfrigårdsvej en realitet.

Vi startede helt fra bunden uden erfaring og har fået hjælp fra SWE når vi havde behov for dette. Når man både skal tilgodese andelsboligloven og Lejeloven, har vi måtte søge råd og vejledning hos vores administrator Lis. Vi fandt efterhånden vores pladser og har skulle lære at samarbejde. Vi har deltaget i et kursus via SWE om det at være ny i bestyrelsen. Bestyrelsen har holdt møde ca. hver 6. uge, hvor mange små og store sager er blevet drøftet, debatteret og besluttet. Vi fik oprettet en hjemmeside samt en bestyrelsesmail, som alle bedes bruge dog ikke ved akutte henvendelser.

Hjemmeside: www.abbs.dk

Mail: Bestyrelsen@abbs.dk.

Henvendelse ved akutte henvendelser bedes rettet til: Viceværtens akut tlf. nr., som bliver omdelt når den nye vicevært starter pr 1 nov.

Den første tid brugte vi på at indgå diverse service kontrakter og her var viceværten en god hjælp i forhold til, hvad ejendommen havde brug for fx rensning af varmtvandsbeholdere, Falck, osv. Vi fik tegnet forsikring og har en forsikringsassurandør der vejleder os. Der blev underskrevet kontrakter med administrator og revisor.

Efterfølgende valgte vi at fokusere på vores rotteproblematik og fik lavet rottespærre på faldstammerne i den ene bygning. Senere blev vi vejledt i en mere aggressiv tilgang nemlig wisetrap som sættes ned i kloakken, og valgte at overgå til den løsning. Vi har dog stadig besøg af rotter i vores kloakker og har haft et par brud som har været forsikringsager.

Vi har brugt meget tid på en kloak forsikrings sag fra tidligere ejer, som heldigvis endte med en minimal udgift for foreningen.

Vi valgte at sætte prisen op for en vask i vaskeriet, så vi var bedre rustet til at betale for reparationer samt evt. nye maskiner.

Bestyrelsen oprettede en venteliste både intern og ekstern til de kommende ledige lejelejligheder, hvor flere var interesseret. Der blev blandt de interesserede trukket lod om rækkefølgen, dette blev overværet af 2 andelshavere. Ønsker man at se listen, eller blive skrevet op, kan man kontakte bestyrelsen via bestyrelsesmailen.

Byggesagen har taget en del af vores tid, med møder, beslutninger osv., også inden håndværkerne gik i gang. Vi er i skrivende stund snart ved vejs ende. Byggesagen bliver gennemgået af Rene fra SWE her på generalforsamlingen.

Der har været udgifter til en del VVS arbejde bl.a. udskiftning af varme rør, tagrender, pumper osv. Flere lejere har haft brug for udskiftning af sanitet og hårde hvidevarer.

Vi har været privilegeret og haft Karl Erik og Per til at forskønne vores haveanlæg og det har selvfølgelig kostet lidt, men sparet os for mange penge hvis dette skulle have være gjort af professionelle.

Der er udarbejdet lovpligtig energirapport, og der er en lovpligtig vedligeholdelsesrapport under udarbejdelse.

Vi har haft udfordringer med husorden og vedtægter ikke bliver overholdt bl.a. med ulovlige husdyr, fremleje som bestyrelsen ikke har godkendt samt ulovlig udlejning via Airbnb. Hvilket vi har brugt meget tid på og fortsat vil have stort fokus på. Der har været en husordengruppe; der har udarbejdet et forslag, der kommer til afstemning til en kommende generalforsamling, når denne er færdig gennemarbejdet.

Kommunen har indført affaldssortering og vi har fået beholdere til dette. Vi beder om at man husker at sortere, da det i sidste ende kan blive en udgift for foreningen, og vi kan få plads til storskrald igen.

Vi valgte efter stiftelsen at beholde HP og Jan som vores vicevært. Men har pr 1 nov. 2017 valgt en ny udbyder www.aktiv3.dk. De starter bl.a. med at give os en gratis rens af vores linoleum på trapperne. Vi håber denne behandling er nok. Vi har valgt en abonnementspris på snerydning, så der ikke kommer nogen økonomiske overraskelser.

Bestyrelsen har arrangeret flere arbejdsdage, hvor den første havde et stort fremmøde. Vi fik tømt en masse kælderrum og har siden hen fået overblik over hvem der bruger hvilke kælderrum. Derefter er det blevet noget sløjt med tilmeldingerne. Husk det i sidste ende sparer foreningen for håndværkerregninger samt øger værdien af vores ejendom.

Sommeren blev afsluttet med en hyggelig grill eftermiddag/aften arrangeret af husorden gruppen og en arbejdsdag, hvor alle opgangene blev rengjort.

Det kommende år:

Vi vil fortsat have fokus på rotteproblemer, affaldshåndteringen, husorden, vedligehold og den daglige drift.

Det er året hvor vi skal have vores første valuar vurdering, og derfor vigtigt vi får optimeret vores ejendom mest muligt.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Dirigenten gav herefter ordet til René Holmbergius Anias, der kort gennemgik forløbet af byggesagen. I den forbindelse blev det understregede at eventuelle konstaterede fejl og mangler hurtigst muligt skulle indberettes til SWE, således at der kan blive taget hånd om disse inden byggesagens afslutning.

Generalforsamlingen fik mulighed for at stille spørgsmål til byggesagen.

En andelshaver spurgte til, hvornår der vil blive taget hånd om mangler ved byggesagen, da det regner ind i andelshaverens bolig. Til dette svarede Rene Holmbergius Anias, at der skal tages hånd om det hurtigst muligt.

En andelshaver bemærkede, at det havde været en kedelig afslutning på projektet, og at dette er trist, da håndværkerne ellers har lavet et godt stykke arbejde.

En andelshaver spurgte til projektbudgettet og om dette overholdes. Rene Holmbergius Anias forklarede, at det så fornuftigt ud og at den budgetteret buffer endnu ikke var brugt op.

Vedr. dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2016/2017, og oplyste, inden gennemgangen, at foreningens første årsrapport var for 16 og ikke 12 måneder, som budgettet vedtaget for den stiftende generalforsamling. Af denne grund ville posterne forekomme højere.

Efter besvarelse af spørgsmål fra generalforsamlingen satte dirigenten årsrapporten 2016/2017 med den på side 20 beregnede andelsværdi pr. lejlighed til afstemning.

Årsrapporten for 2016/2017 samt andelsværdi blev enstemmigt godkendt, og vil være gældende til næste ordinære generalforsamling.

Vedr. dagsordenens pkt. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2017. Det blev indledningsvist bemærket at budgettet gælder for 12 og rubrikken for regnskabet 16/17 var for 16 måneder.

Efter gennemgangen spurgte en andelshaver, om de ikke burde anvende overskuddet til at nedbringe gælden. René Holmbergius Anias svarede at foreningen var stiftet på en kassekredit, og de derfor nedbragte gælden ved at holde overskuddet på kontoen.

En andelshaver spurgte til stigningen i forbruget af vand. Lis Jørgensen svarede, at dette skyldtes manglende oplysninger i den tidligere refusionsopgørelse, og at der derfor er lidt usikkerhed om det reelle forbrug.

Dirigenten satte budgettet 2017 til afstemning.

Budgettet for 2017 blev enstemmigt godkendt.

Vedr. dagsordenens pkt. 5. Forslag

Dirigenten oplyste at, der var indkommet 18 forslag, til behandling på generalforsamlingen. Dirigenten foreslog, at forslag A til og med E blev gennemgået og sat til afstemning samlet, da de havde en vis sammenhæng.

Dirigenten gennemgik kort baggrunden for forslag A til E.

Forslag A – Forslag om ændring af foreningens vedtægter § 3, stk. 1 (medlemmer):

Bestyrelsen stiller forslag om følgende ændring af foreningens vedtægter § 3, stk. 1 (medlemmer):

Nuværende ordlyd § 3, stk. 1:

”Som medlem kan optages juridiske personer og enhver, der er fyldt 18 år, og som ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom, og betaler det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.”

Foreslås ændret til:

*”Som medlem kan optages juridiske personer og enhver, der er fyldt 18 år, og som ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom, og betaler det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg. **For andelshavere, som er indtrådt i foreningen og har overtaget deres andel den 1. november 2017 eller senere gælder i stedet § 3A (medlemmer indtrådt den 1. november 2017 eller senere).**”*

Forslag B – Forslag om ændring af foreningens vedtægter § 3, stk. 4 (medlemmer):

Bestyrelsen stiller forslag om følgende ændring af foreningens vedtægter § 3, stk. 4 (medlemmer):

Nuværende ordlyd:

”Ved udtrykket ”bebor” forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand, eller lader andre benytte lejligheden til helårsbeboelse for denne og dennes evt. husstand, jfr. § 12 (fremleje).”

Foreslås ændret til:

*”Ved udtrykket ”bebor” forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand, eller lader andre benytte lejligheden til helårsbeboelse for denne og dennes evt. husstand, jfr. § 12 (fremleje). **For andelshavere, som er indtrådt i foreningen og har overtaget deres andel den 1. november 2017 eller senere gælder i stedet § 3A (medlemmer indtrådt den 1. november 2017 eller senere).**”*

Forslag C – Forslag om ændring af foreningens vedtægter § 3, stk. 6 (medlemmer):

Bestyrelsen stiller forslag om følgende ændring af foreningens vedtægter § 3, stk. 6 (medlemmer):

Nuværende ordlyd:

”Hver andelshaver må kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo lejligheden, med mindre andelshaveren udlejer sin bolig, jf. § 12. Overdragelse af andelen, jf. § 14, kan i øvrigt ske på vilkår svarende til børne- eller forældre køb, således at den sælgende andelshaver kan blive boende som lejer hos den køvende andelshaver”.

Foreslås ændret til:

*”Hver andelshaver må kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo lejligheden, **medmindre** andelshaveren udlejer sin bolig, jfr. § 12 (**fremleje**). Overdragelse af andelen, jfr. § 14, kan i øvrigt ske på vilkår svarende til børne- eller forældre køb, således at den sælgende andelshaver kan blive boende som lejer hos den køvende andelshaver. **For andelshavere, som er indtrådt i foreningen og har overtaget deres andel den 1. november 2017 eller senere gælder i stedet § 3A (medlemmer indtrådt den 1. november 2017 eller senere).**”*

Forslag D – Forslag om tilføjelse af ny § 3A (medlemmer indtrådt den 1. november 2017 eller senere) til foreningens vedtægter:

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse af følgende ny § 3A (medlemmer indtrådt den 1. november 2017 eller senere) til foreningens vedtægter:

”§ 3A

Medlemmer indtrådt den 1. november 2017 eller senere:

For andelshavere, som er indtrådt i foreningen og har overtaget deres andel den 1. november 2017 eller senere gælder i stedet for §§ 3, stk. 1, 4 og 6 følgende bestemmelser:

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.

Ved udtrykket ”bebor” forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hver andelshaver må kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo lejligheden, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende efter tilladelse, jfr. § 12 (fremleje).”

Forslag E – Forslag om ændring af foreningens vedtægter § 12 (fremleje):

Bestyrelsen stiller forslag om følgende ændring af foreningens vedtægter § 12 (fremleje):

Nuværende ordlyd:

”Andelshaveren er berettiget til at fremleje sin andel.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.”

Foreslås ændret til:

”Andelshavere, som er indtrådt i foreningen og har overtaget deres andel inden den 1. november 2017, er berettigede til at fremleje deres andel tidsubegrænset.

Andelshavere, som er indtrådt i foreningen og har overtaget deres andel den 1. november 2017 eller senere, er, når de har beboet deres andel i 1 år, berettigede til at fremleje deres andel i en tidsbegrænset periode på højst 2 år. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde, f.eks. ved dokumenteret studieophold, udstationering eller lignende give dispensation til forlængelse af fremlejeperioden til højst 3 år.

Efter udløbet af en fremlejeperiode, jfr. § 12, stk. 2, skal andelshaveren flytte tilbage og bebo andelen i en periode på minimum 1 år, førend en ny fremlejeperiode kan tillades.

Bestyrelsen skal i alle tilfælde godkende fremlejetageren.

Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, telefonnummer og e-mail adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen, som kan opstille nærmere betingelser herfor. Andelshaveren skal bebo andelen i hele perioden.”

Efter besvarelse af spørgsmål fra generalforsamlingen til forslag A til E satte dirigenten forslag A til E samlet til afstemning.

1 stemte imod, 0 stemte hverken for eller imod og 29 stemte for.

Forslag A til og med E blev vedtaget.

Forslag F - Vedtægtsændring af § 10, stk. 1:

Dirigenten gennemgik kort baggrunden for vedtægtsændringen af § 10, stk. 1.

Nuværende ordlyd:

”En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg samt fælles forsynings- og afløbsledninger.

Andelsboligforeningen foretager for sin regning udskiftning og reparation af radiatorer og ventiler.”

Foreslået ordlyd:

*”En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg samt fælles forsynings- og afløbsledninger.
Andelshaver foretager for sin regning udskiftning og reparation af radiatorer og ventiler.”*

Efter en kort debat sendte dirigenten forslag F til afstemning.

**17 stemte imod, 0 stemte hverken for eller imod og 13 stemte for.
Forslag F blev forkastet.**

Forslag G - Vedtægtsændring af § 15, stk. 3

Dirigenten gennemgik kort baggrunden for vedtægtsændringen af § 15, stk. 3.

Nuværende ordlyd:

Generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

Foreslået ordlyd:

*Generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende, **indtil næste ordinære generalforsamling**, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.*

Da der ikke var nogen spørgsmål fra generalforsamlingen, satte dirigenten forslag G til afstemning.

Forslag G blev enstemmigt vedtaget.

Forslag H - Vedtægtsændring af § 17, stk. 3

Dirigenten gennemgik kort baggrunden for vedtægtsændringen af § 17, stk. 3.

Nuværende ordlyd:

”Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.”

Foreslået ordlyd:

"Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal udarbejdes af den til enhver tid værende administrator. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, samt at sælger refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion."

Dirigenten satte forslag H til afstemning.

1 stemte imod, 0 stemte hverken for eller imod og 29 stemte for.

Forslag H blev vedtaget.

Forslag I - Vedtægtsændring af § 23, stk. 2

Dirigenten gennemgik kort baggrunden for vedtægtsændringen af § 23, stk. 2.

Nuværende ordlyd:

"Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler."

Foreslået ordlyd:

"Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms."

Dirigenten satte forslag I til afstemning.

Forslag I blev enstemmigt vedtaget.

Forslag J. Vedtægtsændring af § 25, stk. 1

Dirigenten gennemgik kort baggrunden for vedtægtsændringen af § 25, stk. 1.

Nuværende ordlyd:

”Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.”

Foreslået ordlyd:

”Generalforsamlingen kan indkaldes skriftligt via e-mail, e-boks, Beboerweb eller lignende fra administrators kontor med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Det er andelshavers eget ansvar at administrators kontor altid er opdateret med den til enhver tid aktuel mailadresse. Dette ansvar påtager andelshaver sig ved underskrift af dokument udsendt fra administrators kontor. Man kan ansøge bestyrelsen om dispensation således, at man kan modtage indkaldelse og dagsorden m.m. i papirform.”

Dirigenten satte forslag J til afstemning.

Forslag J blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten spurgte om forslagsstilleren til forslag K til P selv ville fremlægge sine forslag. Dirigenten blev bedt om at fremlægge dem.

Forslag K - Tilføjelse til § 34

Dirigenten gennemgik kort baggrunden for vedtægtsændringen af § 34.

Nuværende ordlyd i § 34:

”Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor. Budgettet kan omdeles på generalforsamlingen.”

Foreslås tilføjet:

”Forelæggelse af vedligeholdelsesplan samt stillingtagen til planens godkendelse.”

Dirigenten satte forslag K til afstemning.

4 stemte imod, 7 stemte hverken for eller imod og 19 stemte for.

Forslag K blev vedtaget.

Forslag L - Ændring af § 13, stk. 2.

Dirigenten fremlagde forslag L.

Nuværende ordlyd:

”Indtil andet bestemmes gælder de regler for husorden, som ejendommens lejemål var omfattet af inden stiftelsen af andelsboligforeningen.”

Foreslået ordlyd:

”den nuværende husorden er gældende indtil generalforsamlingen fastsætter en ny.”

Forslagsstilleren trak sit forslag.

Forslag M – Ændring af § 24, stk. 2.

Dirigenten fremlagde forslag M.

Nuværende ordlyd i ovennævnte § 24 stk. 2:

”Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:”

Foreslås ændret til:

”Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest 1. oktober med følgende dagsorden:”

Lis Jørgensen pointerede, at denne foreslåede tidsfrist ikke ville kunne overholdes.

En andelshaver stillede et ændringsforslag, således at det skulle være 5 måneder i stedet for 6 måneder.

Dette blev vedtaget hvorefter forslag M havde følgende ordlyd:

”Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:”

Dirigenten sendte forslaget til afstemning.

Forslaget blev med den ændrede ordlyd enstemmigt vedtaget.

Forslag N - Forslag om tilføjelse til § 25, stk. 2

Dirigenten fremlagde forslag N.

Nuværende ordlyd i ovennævnte §:

”Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsforeningen indgået administrationsaftale.”

Foreslås som pkt. 7A på generalforsamlingens dagsorden:

”Valg af administrator”

Forslagsstilleren trak sit forslag.

Forslag O - Forslag om tilføjelse til § 33, stk. 2.

Dirigenten fremlagde forslag O.

Nuværende ordlyd i ovennævnte §:

”Revisor vælges på generalforsamlingen”

Foreslås som pkt. 7B på generalforsamlingens dagsorden:

”Valg af revisor”

Forslagsstilleren trak sit forslag.

Forslag P - Ændringsforslag til § 29.

Dirigenten fremlagde forslag P.

Bestyrelsesmedlemmer:

”Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 – 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Formanden vælges af generalforsamlingen for ét år af gangen.”

Forslag:

”Formanden vælges for to år af gangen og er på valg i lige år.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år af gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling, dog er næstformanden på valg i ulige år.”

Efter debat sendte dirigenten forslaget til afstemning.

20 stemte imod og 10 stemte for.

Forslaget blev forkastet.

Forslag Q

Forslag Q blev fremlagt af forslagsstilleren Anne-Mette Reumert.

I andelsboligforeningen er det ifølge gamle regler fra lejeselskabet tilladt at holde følgende husdyr: fugl, kanin, marsvin, akvarie og andre små dyr, hvilket jeg går ud fra stadig er gældende. Men det har ikke været tilladt at holde hund og/eller kat.

Det nye forslag er, at det skal fremover være tilladt at holde hund og/eller kat.

Ved anskaffelse af hund og /eller kat skal meddeles bestyrelsen af andelsboligforeningen.

Bestyrelsens skriftlige tilladelse til at holde hund eller kat gives under følgende vilkår:

Ingen lejer eller andelshaver må holde mere end én hund eller én kat.

Hunde og katte skal altid bære halsbånd, som er forsynet med skilt, der angiver ejerens navn og adresse.

Hunde og katte skal være chip- eller øremærkede.

Hunde skal have den lovmæssige forsikring.

På andelsforeningens område uden for boligen skal hunde altid føres i snor.

Efterladenskaber på bebyggelsens område skal hurtigst muligt fjernes af ejeren.

En andelshaver mente, at forslaget hørte under husorden, og det derfor ikke burde behandles på generalforsamlingen.

Forslagsstilleren trak sit forslag.

Forslag R – Antenne og internet

Forslag R blev fremlagt af bestyrelsesmedlem Michael Sørensen

Der er et ønske fra nogle andelshavere om at kunne afmelde “den lille TV-pakke” fra YouSee. Dette er muligt i dag, men så mister man også muligheden for at kunne have internetforbindelse fra YouSee.

Som følge af lovgivning der træder i kraft pr. 01.01.2018 må Yousee ikke længere binde de to ydelser bredbånd og tv sammen. De har derfor givet os muligheden for en ny løsning, hvor vi allerede nu kan adskille ydelserne. Der er i denne forbindelse 2 muligheder.

Det blev besluttet at der først vil blive stemt om mulighed 1 og derefter mulighed 2.

Mulighed 1 - Vi bibeholder nuværende aftale

Det vil stadig kræve minimum den “lille TV-pakke” fra YouSee for at kunne have internet fra YouSee. Dette betyder at antennebidraget over huslejen forbliver det samme for alle, med forbehold for normale reguleringer.

Det giver også mulighed for at vi kan forhandle med andre leverandører, når der på et tidspunkt kommer en fiberforbindelse i området.

Efter kort debat med opklarende spørgsmål blev mulighed 1 sat til afstemning.

Mulighed 1 blev enstemmigt vedtaget.

Mulighed 2 - Vi binder os for 2 år

Det vil ved denne løsning være muligt at få en tv-boks til 30 kr., samt vil få flere internet muligheder. Vi skal dog binde os til YouSee i 2 år og vi vil ikke have mulighed for at skifte i tilfælde af at der kommer fibernet.

Efter kort debat blev mulighed 2 sat til afstemning.

**21 stemte imod, 0 stemte hverken for eller imod og 9 stemte for.
Mulighed 2 blev forkastet.**

Ad dagsordenens pkt. 6 Bemyndigelse til bestyrelsen til omlægning af lån Allerede eksisterende lån i bank og real kredit.

Dirigenten gav ordet til René Holmbergius Anias, der fastslog at bestyrelsen allerede har bemyndigelse til omlægning af eksisterende lån i bank og realkredit, jf. vedtægternes § 37, stk. 2.

Når foreningen har eksisteret i to år, vil det være muligt at omlægge foreningens belåning, for at sikre at den størst mulige belåning i realkreditlån.

Dette medvirker at pro rata hæftelsen minimeres/bortfalder, såfremt hele bankfinansieringen kan omlægges til realkreditlån.

For at sikre det mest optimale udgangspunkt, ønsker foreningen at omlægningen bliver foretaget i samarbejde med administrator, samt at belåningen bliver udbudt til flere finansieringskilder, for at sikre det mest optimale udgangspunkt for den nye finansiering.

Da det nuværende banklån er med variabel rente, vil det nye realkreditlån ligeledes blive etableret med en variabel rente.

Dirigenten hørte generalforsamlingen om denne havde nogen spørgsmål.

En andelshaver spurgte til hvad en omlægning vil koste. Hertil svarer René Holmbergius Anias at der vil være et etablering ekspeditions gebyr, men at det først vil være kendt når lånet optages.

En andelshaver roste René Holmbergius Anias for den let forståelige fremlæggelse.

Ad dagsordenens pkt. 8 Valg af bestyrelse

Bestyrelsesmedlemmer:

- **Formand** Maria Kolbech Johansen var på valg. Maria Kolbech Johansen blev genvalgt som formand for en 1 årig periode.
- **Bestyrelsesmedlemmer:** Jess Carlsen var på valg og ønskede ikke at genopstille. Til den ledig plads stillede Henrik Voigt og Martin Wiboe op. Martin valgte at trække sig hvorfor Henrik Voigt blev valgt til bestyrelsen for en 2 årig periode.
- **Suppleanter:** Martin Wiboe og Jess Carlsen blev valgt som suppleanter for en 1 årig periode.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>		<i>Årstal</i>
Maria Kolbech	Baunehøjvej 15, 2., tv.	Formand	På valg 2018
Lars Klitte Erichsen	Baunehøjvej 13, st. tv.	Næstformand	På valg 2018
Michael Bo Sørensen	Sorgenfrigårdsvej 71, st. tv.	Bestyrelsesmedlem	På valg 2018
Louise Müller Jensen	Sorgenfrigårdsvej 77, st. th.	Sekretær	På valg 2018
Henrik Voigt	Baunehøjvej 13, st. th.	Bestyrelsesmedlem	På valg 2019
Jess Carlsen	Sorgenfrigårdsvej 75, st. tv.	Suppleant	På valg 2018
Martin Wiboe	Sorgenfrigårdsvej 77, 1. tv.	Suppleant	På valg 2018

Ad dagsordenens pkt. 9. Eventuelt

En andelshaver spurgte til hvornår der vil blive taget stilling til en husorden. Til dette svarede bestyrelsen at en ny husorden vil blive fremlagt ved en generalforsamling i nær fremtid.

En andelshaver vil gerne takke bestyrelsen, for det store arbejde ved opstarten. Andelshaveren vil ligeledes rette en tak til Morten og Valter som har hjulpet med at beskære samt fjerne affald fra omkring liggende træer.

Underskrevet ved digital signatur af:

Dirigent

Lis Jørgensen

Referent

Jens Grunnet-Nilsson

Formand

Maria Kolbech

Næstformand

Lars Klitte Erichsen

Sekretær

Louise Müller Jensen

Bestyrelsesmedlemmer

Michael Bo Sørensen

Henrik Voigt

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 89.186.174.109

2017-11-13 13:51:21Z

NEM ID 

Michael Bo Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-958920538245

IP: 195.215.170.58

2017-11-13 14:56:07Z

NEM ID 

Jens Grunnet-Nilsson

Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-686749817248

IP: 89.186.174.109

2017-11-13 15:35:42Z

NEM ID 

Maria Kolbech Johansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-608495401786

IP: 212.27.22.78

2017-11-14 14:27:55Z

NEM ID 

Henrik Voigt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-010085876468

IP: 90.185.174.56

2017-11-14 17:06:18Z

NEM ID 

Lars Klitte Erichsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-681195162362

IP: 93.176.79.130

2017-11-16 08:51:45Z

NEM ID 

Louise Müller Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-458020657042

IP: 87.59.202.245

2017-11-19 12:17:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K6AV3-P06NY-ZWJMD-JM6HD-DBZO1-F5HEX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>