

REFERAT

Generalforsamling 2019 i Andelsboligforeningen Hyldebo, CVR 14261036

Hermed referat af ordinær generalforsamling afholdt
torsdag d. 21. marts 2019 kl. 18.00 i Fællesrummet.

Tilstedeværende uden stemmeret:
Revisor Bent Bastian, Julie Secher.

Tilstedeværende med stemmeret:
Birgitte Kæthius Abrahamsen, Nadine Scigliano, Alicia Juncker, Karin Jacobsen, Jørgen Z. Pedersen, John Hansen, Edita Meiliuniene, Annie Hansen, Tony Ward, Brian Stege, Charlotte Kondrup-Gram, Dorte Secher, Ebbe Hecht-Hansen, Pia Olesen, Trine Johansen.

Fraværende: Bo Secher (fuldmagt til Nadine Scigliano), Tom Knudsen, Kim Rosendahl, Mikkel Vexøe Brandt, Per Ove Møller.

Dagsorden

1. Ankomst og velkomst/hyggesnak
2. Valg af dirigent/ordstyrer:
Som dirigent valgtes revisor Bent Bastian, der herefter gennemløb formalia og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og efter vedtægterne.

Nadine Scigliano blev valgt til referent.

Dirigenten foreslog følgende ændringer til dagsordenen:

- Punkt 4 (Budget) flyttes til behandling efter punkt 12, da en eventuel vedtagelse af punkterne 8-12 vil indvirke på budgettet. Dette blev vedtaget.
- Endvidere udskydes punkterne 14 (Opdaterede vedtægter) og 16 (Revideret forretningsorden for handel med andele) til behandling på ekstraordinær generalforsamling. Dette blev vedtaget.
- Punkt 8.3 (Forslag om erhvervslejemål) udskydes til behandling på ekstraordinær generalforsamling. Dette blev vedtaget.
- Punkt 13 (fremlæggelse af centrale nøgleoplysninger) udgår, da de indgår i regnskabet.

2. Formandens beretning
Året er gået med hiv og sving, der har været meget at se til for bestyrelsen gennem året, men det er gået godt. Vi har et godt teamwork og vi har holdt rigtig mange møder i løbet af året.

Vi har brugt en del tid på at omskrive og tilrette vores vedtægter samt div. tillæg.

Ifølge de nye love har vi skullet udfærdige nøgleskemaer, som vi er pligtige til at udlevere i forbindelse med salg.

Dette har igen affødt at vi skulle have lavet en ny tilstandsrapport, opmålinger af huset og inspektion af isolationens tilstand i huset.

Sammen med kommunen har vi implementeret et nyt affaldssystem.

Det har medført til en del forvirring / misforståelser, forkerte ting og materialer lagt i forkerte containere. Dette, samt at containerne ofte har været overfyldte så lågene ikke kunne lukkes, har medført at affaldet ikke er blevet kørt bort.

Ebbe har nu produceret overbliksskilte med anvisninger om hvad vi må lægge i de forskellige containere. Disse vil blive sat op et passende sted.

Inden da, har vi bestilt fjernelse af graffiti over containerne.

Annie har knoklet meget med at minimere omfanget af fejlplaceret affald.

REFERAT

Generalforsamling 2019 i Andelsboligforeningen Hyldebo, CVR 14261036

Kæmpe arbejde!
Stor tak til Annie!

Placeringen af containerne ser ud til at være udmærket, men vi har opdaget at flere af beboerne i naboejendommen foretrækker at dumpe deres affald i vores containere når de går forbi. Det er åbenbart nemmere for dem at bruge vores, da deres egen er placeret i den anden ende af deres ejendom.

Vi har kun dimensioneret størrelserne og antallet containere til vores 20 andelshavere. Derfor forslaget om opsætning af plankeværk med låge á la indgangspartiet til haven.

Året er gået godt uden de store skader og problemer.

Dog skal endnu engang nævnes, at der er ekstremt lydt gennem etageadskillelserne, så prøv at tænke over hvad der kunne genere underboen når der gås hen over gulvet med hårde sko, når der flyttes møbler, ses TV og andet.

Derudover har der hersket rimelig fred og fordragelighed i ejendommen.

I efteråret fik vi forsøgsvis renoveret opgang A, som var meget forfalden. Tilbuddet vi valgte at bruge, var billigt og ser ud til at være udført tilfredsstillende. Ingen anke fra nogen om dette, tværtimod. Set i lyset af de lave omkostninger ønsker vi tilsagn om at påbegynde renovering af opgange B og C.

Der har været enkelte reparationer af rørføringer rundt om i huset, samt en enkelt reparation af en vaskemaskine.

Så har vi fået justeret bevægelsesfølere i kælderen, samt haft elektriker til at justere Johns måler, der er placeret i kælderen ved hovedtavlen.

Der har været en del problemer med havelågen som ofte går i stykker. Det har Ebbe hjulpet med at eliminere ved at gøre et glimrende stykke tømrerarbejde.

Haven bliver holdt fint og ordningen med snerydningen fungerer perfekt, fortov og havegange er allerede ryddet og saltet inden vi står op.

Jeg håber på en god, effektiv og disciplineret generalforsamling. Der er rigtig mange punkter på dagsordenen men da al materiale har været delt ud på forhånd håber vi at kunne komme det hele igennem på den afsatte tid.

3. Fremlæggelse af regnskab 2018 ved Revisor Bent Bastian.

Der fremkom følgende bemærkninger:

- Der har været en prisnedsættelse for vandforbruget (note 2)
- Der er brugt lidt mindre i vedligeholdelse end budgetteret
- Andelsværdien på s. 15 er baseret på valuarvurderingen fra december 2017. En valuarvurdering er gyldig i 18 måneder, og ny valuarvurdering indhentes i maj 2019. Ny andelsværdi vil blive forelagt på ekstraordinær generalforsamling i juni 2019.
- På side 20 og 21 fremgår de lovkrævede oplysninger, hvorfor punkt 13 (fremlæggelse af centrale nøgleoplysninger) udgår.
- Det blev stillet 4 spørgsmål til regnskabet, der her besvares:
 - 1) Spørgsmål til renholdelse på side 13 punkt 6 ejendomsservice: Da trappevask er uspecificeret er det svært at se hvad ejendomsservice indeholder. Svar: Denne indeholder trappevask ugentligt fra okt. til marts og hver 14. dag i sommerperioden. Herudover vil der blive pudset vinduer efter behov og kældergange og vaskerum tages ligeledes efter behov. En gang årligt vil der blive gjort hovedrent.
 - 2) Spørgsmål til renholdelse på side 14 punkt 7 haveservice. Vi har gennemgået regnskabet og tallene passer, hvis man lægger alle 3 punkter sammen. Noget hidrører fra firmaet 2920 Ejendomsservice (Brian), noget hidrører fra Thomsen's Haveservice

REFERAT

Generalforsamling 2019 i Andelsboligforeningen Hyldebo, CVR 14261036

og noget hidrører fra rengøring af trapper. Disse tre virksomheders fakturaer burde naturligvis været samlet på kun to konti, nemlig Rengøring og Haveservice. Dette vil blive rettet i næste års regnskab.

Til orientering kan nævnes, at det samlede beløb for Rengøring og Haveservice for 2017 var kr. 48.000.

Beløbet for 2018 var kr. 62.000. Årsagen til det højere beløb er, at vi fik en efterregning fra vores tidligere rengøringsfirma på kr. 6.000, som vi desværre så os nødsaget til at betale. Endvidere fik vi udført en tilbunds gående beskæring af samtlige buske, som beløb sig til kr. 13.500.

- 3) Administration note 5 s. 13: Beløbet kr. 15.000 præciseres i referatet: To julekurve for 2017 (i alt ca. kr.5.000) var grundet sen bilagsaflevering (januar 2018) ikke bogført i 2017-regnskabet og figurerer derfor i 2018-regnskabet i stedet.

Julekurve 2017 er kr. 9.000, der dækker: Julekurv kasserer og formand samt 1 julekurv med blandede godter, der blev fordelt til de, der yder en ekstraordinær indsats for Hyldebo.

(NB: I fremtiden vil dog kun bestyrelsen og suppleanten modtage julekurve.)

Regnskabet ser derfor således ud:

2 julekurve fra 2017: Næstformand og suppleant ca. kr. 5000

For 2018: 3 julekurve á kr. 3.000 samt 1 julekurv til suppleant kr. 1000 = 10.000

I alt kr. 15.000 i 2018.

- 4) S. 18 3. afsnit erhvervsandele skal tilrettes. Spørgsmål fra Brian: "BBR angiver 1 lejemål, noter angiver 2 usolgte lejemål (2 usolgte erhvervslejemål. Det må være de to tidligere erhvervslejemål mod gaden som nu er slået sammen med andelen A st.tv? Kælderlokalet kan vel ikke betegnes som erhvervslejemål da det ikke kan sælges?)"
Svar: Bestyrelsen er i færd med at undersøge hvordan tingene hænger sammen.
Regnskabet godkendes med ovenstående rettelser.

4. Fremlæggelse af budget 2019 ved Revisor Bent Bastian.

Da en eventuel vedtagelse af punkterne 5-12 vil indvirke på budgettet, blev det besluttet, at behandle budgettet efter punkt 12.

Følgende blev vedtaget og indføres i budgettet:

- Punkt 5: Havelåge: Kr. 25.000
- Punkt 10: Brunata Drive-By måling: Kr. 11.500
- Punkt 12: Renovering af opgange B og C: Kr. 100.000

Budgettet blev godkendt med ovenstående tilføjelser.

5. Baghaven: Forslag om opsætning af hegn og havelåge ved affaldscontainere samt genopretning af fliser.

Generalforsamlingen har en positiv holdning til at bestyrelsen undersøger videre og fremlægger mere specifikt forslag og priser på den ekstraordinære generalforsamling i juni. Der foreslås grøn beplantning i stedet for hegn. Da der er stor tilslutning til opsætning af havelåge, afsættes kr. 25.000 i budgettet hertil.

6. Affaldshåndtering:

Der henstilles til, at vi overholder reglerne for affaldssortering.

Der opsættes skilte over containerne når vi har fjernet graffiti på muren.

Der henstilles til at der sorteres korrekt og stilles i separate gennemsigtige plasticsække til storskrald. Endvidere at der ikke ophobes storskrald i cykelkælder.

7. Fælles forårsklæring d. 6. april og evt. genmaling af kældergange.

I lighed med tidligere år laver bestyrelsen lister over hvad der skal ordnes.

Genmaling af kældergange skal dog ske på et senere tidspunkt.

8. Øvrige forslag:

Forslag om opsættelse af vandmålere til hver lejlighed (Annie Hansen).

REFERAT

Generalforsamling 2019 i Andelsboligforeningen Hyldebo, CVR 14261036

Bestyrelsen indhenter priser for installering af vandmålere og punktet behandles på den ekstraordinære generalforsamling i juni.

Forslag om røgfri andelsboligforening (Brian Stege)
Afstemning om bestyrelsen skal arbejde videre med forslaget. Kun 6 stemte for, og forslaget stedes derfor til hvile.

Forslag vedrørende erhvervslejemål (Brian Stege)
Udskydes til behandling på ekstraordinær generalforsamling.

9. Forslag om at søge at mindske røggener ved f.eks. at tætne døre og sprækker hos de berørte.
Generalforsamlingen stemte, om dette punkt er et fællesanliggende eller enkeltpersonanliggende.
Der var stor tilslutning til, at dette er et enkeltpersonanliggende, hvorfor punktet stedes til hvile.
10. Forslag om omlægning til automatisk varmemåling (Brunata drive-by måling).
Dette blev enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen igangsætter arbejdet.
11. Tørrerummene: Skal vi effektivisere dem ved at tætne vinduer og reparere/udskifte affugtningsmaskinerne? Generalforsamlingen besluttede at der ikke skal gøres mere ved tørrerummene. De benyttes som de er.
12. Fremlæggelse af tilbud om renovering af opgange B og C.
Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen igangsætter arbejdet.
13. Fremlæggelse af centrale økonomiske nøgleoplysninger
Punktet udgår, da oplysningerne fremgår i regnskabet.
14. Fremlæggelse af opdaterede vedtægter.
Det besluttedes at udskyde behandlingen af vedtægter til den ekstraordinære generalforsamling.
Det blev dog kort drøftet og anbefalet, at bestyrelsesformanden vælges for 1 år ad gangen, og at næstformanden og kassereren vælges for 2 år ad gangen, dog med 1 års forskydning. Dette, for at sikre kontinuiteten i bestyrelsen.
Endvidere aftaltes det, at de, der har bemærkninger til de udleverede forslag til vedtægter sender deres bemærkninger skriftligt til bestyrelsen.
15. Fremlæggelse af den reviderede husorden.
Den reviderede husorden blev godkendt.
16. Fremlæggelse af revideret forretningsorden for handel med andele.
Det besluttedes at udskyde behandlingen af den reviderede forretningsorden til den ekstraordinære generalforsamling. Forretningsorden og vedtægter skal afstemmes.
17. Fremlæggelse af bestyrelsens forslag (der kræver vedtægtsændringer), herunder:
 - a) Forslag til ændring af fordelingstal i forhold til lejlighedsareal.
Der er tvivl om rigtigheden af ejendommens registrerede oplysninger i BBR-registret. Bestyrelsen indhenter pris på opmåling af ejendommen og punktet behandles på den ekstraordinære generalforsamling.
 - b) Forslag til fremtidig elektronisk udsendelse af indkaldelser, referater, m.v.
Det blev vedtaget at udsende kommunikation fra bestyrelsen via mail. De, der stadig ønsker papirversioner i postkassen, kontakter bestyrelsen.
Hjemmesiden opdateres.

REFERAT

Generalforsamling 2019 i Andelsboligforeningen Hyldebo, CVR 14261036

18. Valg af bestyrelse:

Bo Secher blev genvalgt til formand

Birgitte Kæthius Abrahamsen og Nadine Scigliano blev genvalgt til bestyrelsen.

Ebbe Hecht-Hansen blev genvalgt til suppleant

Bestyrelsen konstituerer sig til førstkommende bestyrelsesmøde.

19. Eventuelt:

Energirapport: Vi har modtaget energirapporten, der er gældende fra 20. marts 2019 til 20. marts 2029. Vi er nu registreret med energimærke C. En markant forbedring fra vores tidligere energimærke F. Det skyldes bl.a. at vi har isoleret loftet i kælderen. Ingeniøren bemærkede endvidere, at hans opmåling af bygningen i forbindelse med udarbejdelse af energirapporten viser en diskrepans med det, der er registreret i BBR-registret.

Vedligeholdelsesplan: Generalforsamlingen mener, at der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan for AB Hyldebo. Denne skal opdateres.

Fibernet: Der blev kort informeret om fibernet, herunder at AB Hyldebo ejer anlægget. Det blev foreslået, at bestyrelsen undersøger om det er muligt at flytte til anden leverandør end Yousee, og om vi gennem anden udbyder kan få internet uden obligatorisk TV-pakke.

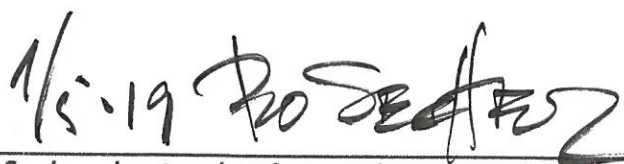
Bestyrelsen undersøger og underretter andelshaverne.

Radiatorer: Mange har problemer med deres radiatorer. Det besluttedes, at de, der har problemer, skriver til bestyrelsen og angiver hvori problemet består. Bestyrelsen kontakter herefter en VVS for at undersøge om problemet kan løses via varmecentralen eller om det er individuelle problemer i specifikke radiatorer.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og mødet blev afsluttet.

NB: Ekstraordinær generalforsamling planlægges afholdt d. 4. juni 2019.

Underskrifter:



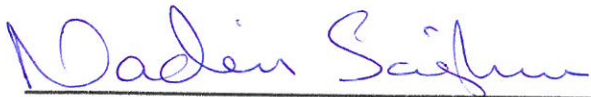
Bo Secher, bestyrelsesformand



REFERAT

Generalforsamling 2019 i Andelsboligforeningen Hyldebo, CVR 14261036

Birgitte Kæthius Abrahamsen, næstformand



Nadine Scigliano, kasserer



Ebbe Hecht-Hansen, suppleant