

År 2015, den 27. oktober afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Hjørnegården. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Orientering om fremtidig vedligeholdelse.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår at lade p-pladsleje stige fra kr. 100 til kr. 250 månedligt og at lade store kælderrum stige med 50 %.
6. Forslag.
 - a. Godkendelse af bemyndigelse til bestyrelsen til at omlægge foreningens afdraftsfrie 4,4 % rentetilpasningslån med en oprindelig hovedstol på 4,1 mio. kr. til et nyt 30-årigt F5 rentetilpasningslån med afdrag.
 - b. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens §§ 23, 25, 30 og 32
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt

Ad 1

Formand Dennis W. Clausen bød velkommen.

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 14 andelshavere. Endvidere forelå der 2 fuldmagter, så 16 ud af i alt 27 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var ikke indkommet yderligere forslag til behandling under dagsordenens pkt. 5.

Søren Kornum blev også valgt til referent.

Ad 2

Formanden forelagde bestyrelsens beretning, som foreligger skriftligt og er vedhæftet referatet.

Bestyrelsens beretning blev godkendt uden bemærkninger og/eller kommentarer.

Ad 3

Søren Kornum gennemgik regnskabet for 2014/15, som udviste et overskud på kr. 196.085. Resultatet var ca. 140 t.kr. lavere end forventet, hvilket først og fremmest skyldtes uforudsete omkostninger til akut udskiftning af tærede vandrør og hovedgasledning.

Bestyrelsen havde fået udarbejdet handelsværdivurdering af foreningens ejendom. Ved værdureringen var ejendommens værdi blevet ansat til 33.550.000 kr., hvilket er 8.050.000 kr. højere end ejendommens offentlige kontantværdi. På baggrund af den nye handelsværdi havde revisor udarbejdet nyt regnskabshæfte med en andelsværdiberegning, der gjorde det muligt at forhøje den senest vedtagne andelskrone fra 16,46 til 27,21 – svarende til en værdistigning på ca. 65 %. Det nye regnskabshæfte omdeltes og vil desuden hurtigst muligt blive uploadet på www.nemonline.nu.

Regnskabet for 2014/15 og den indstillede nye andelskrone på 27,21 godkendtes enstemmigt.

Ad 4

Formand Dennis W Clausen omdelte og gennemgik prioriteret 10-årig vedligeholdesesplan for ejendommen. Planen uploades på www.nemonline.nu.

Der var almindelig enighed om bestyrelsens hovedprioriteringer, der samlet for hele 10-års perioden skønnedes at ville beløbe sig til ca. 1,6 mio. kr. Dyreste enkeltpunkt ville være renovering af murfuger i gården, som alene ville beløbe sig til ca. ½ mio. kr.

Det drøftedes at nedlægge bygasforsyningen og undersøge, hvad det ville koste at give de sidste gasbrugere el-komfur i stedet for at forny ejendommens gasrør. Bestyrelsen påtog sig at skrive til gasbrugerne og høre om interessen for denne mulighed.

Det godkendtes med 4 stemmer mod 1 og resten blanke at bestyrelsen kunne udskifte tøjrullen i vaskeriet.

Ad 5

Søren Kornum fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2015/16. Der er i budgettet afsat 150.000 kr. til vedligeholdelse og beregnet et budgetoverskud på 324.446 kr. ved betaling af uændret boligafgift. Af budgetoverskuddet skal der forlods anvendes 176.150 kr. til betaling af afdrag på realkreditlån.

Det skønnes at en årlig disponibel opsparing på ca. 148 t.kr. er tilstrækkelig til sammen med en årlig afsat budgetramme til vedligeholdelse på ca. 150 t.kr. at sikre en gennemførelse af foreningens 10-årige vedligeholdelsesplan uden at det selvstændigt vil medføre stigning af boligafgiften.

Forhøjelsen af P-pladslejen fra 150 kr. månedligt til 250 kr. månedligt godkendtes med 7 stemmer for, 4 imod og 5 blanke stemmer.

Og forhøjelsen af lejen for de store kælderrum med 50 % godkendtes ligeledes med 7 stemmer for, 4 imod og 5 blanke stemmer.

Budgetforslaget for 2015/16 med uændret boligafgift og de 2 godkendte lejeforhøjelse var dermed godkendt.

Ad 6

a. Omlægning af lån

Det godkendtes enstemmigt at give bestyrelsen bemyndigelse til at indfri foreningens nuværende afdragsfrie 4,4 % rentetilpasningslån med en oprindelig hovedstol på 4,1 mio. kr. og optage nyt 30-årigt F5 låن med afdrag til finansiere indfrielsen. Ved godkendelsen fik bestyrelsen samtidig bemyndigelse til at underskrive alle for sagens gennemførelse nødvendige dokumenter.

b. Vedtægtsændringer

De foreslæede ændringer til vedtægtens § 23, 25, 30 og 32 – som er bilagt referatet - godkendtes uden ændringer enstemmigt. Men da der ikke deltog mindst 2/3 af medlemmerne i generalforsamlingen er vedtagelsen foreløbig og skal for at godkendes endeligt bekræftes på endnu en generalforsamling med kvalificeret flertal.

Ad 7:

Bestyrelsesmedlem Tina Møller genvalgtes for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Dennis W. Clausen	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Patrick Evald	1 år
	Tina Møller	2 år

Som suppleanter nyvalgtes Per From Pedersen og Sandra Laursen – begge for 1 år

Ad 8:

By & Bolig blev genvalgt som administrator.

Ad 9:

TT Revision blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 10:

Det blev oplyst, at medlemmerne kunne finde alle væsentlige oplysninger om ejendommen på www.nemonline.nu – f.eks. energimærke, forsikringspolicer, referater, regnskaber, vedtægter, husorden m.m.

Formanden havde evalueret sidste års debat om hundehold, som han syntes havde været uheldig og havde medført, at mødet var sluttet i en dårlig stemning. Frygt for uønskede gener og for hundeejernes eventuelt manglende ansvarlighed havde spærret for en saglig diskussion, og man havde forsømt at se på mulige løsninger. Ingen ønskede jo at haveanlægget skulle være hundetoilet. Når en eventuel ændring af hundeholdsreglerne måtte komme til behandling en gang i fremtiden, håbede Dennis på en mere fredsommelig og mindre følelsesladet debat, som medvirker til at bevare et godt naboskab og god stemning mellem beboerne.

Per From Pedersen takkede forsamlingen for en varm og venlig modtagelse i ejendommen.

Bestyrelsen erindrede om at datoer for arbejdssage meddeles i hvert års januars måned og lovede, at den ville forsøge at lave en så komplet liste som muligt med hvem der har hvilke vaskelåse.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.25.

**Bestyrelsen, dirigenten og referenten har underskrevet med NemID –
se sidste side**

AB Hjørnegården

26. oktober 2015

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen i AB Hjørnegården 2015

Året der er gået

Bestyrelsen er i det sidste år blevet reduceret – Viggo og Mikkel har valgt at udtræde af bestyrelsen før tid. Mikkel er flyttet og Viggo pga. personlige årsager.

Hen over sommeren har der været to lejligheder der har skiftet ejere – Camilla og Poul-Erik har overtaget Lasse Lykkes lejlighed og arbejder på at sammenlægge og Mette og Mikkel er fraflyttet og har solgt til Mikkels forældre Annette og Per, som vi byder velkommen i foreningen.

Det er jo ingen hemmelighed at vores ejendom er af ældre dato, og ejendomme af ældre dato kræver vedligeholdelse. Vi har i bestyrelsen udarbejdet en prioriteret liste over kommende vedligeholdelse som vi mener, der skal afsættes økonomi til i de kommende år.

I øjeblikket prioriterer vi rør – siden sidste generalforsamling er der blevet skiftet næsten alle rør på loftet – der var blandt andet 27 tærringer, og derfor var en udskiftning tilstrængt.

Der bliver udskiftet rør når der er en naurlig mulighed for det – blandt andet når der sker forbedringer i lejlighederne.

Dog var det noget akut da der gik hul i hovedledningen for varmt vand, og vi har fået renoveret et stykke af hovedgasledningen.

Gårdlauget som opstod efter sidste generalforsamling er kommet godt fra start. Der sker synlige fremskridt i gården – blandt andet med rullegræs og sommerblomster, og vi glæder os over at have et fint og dejligt sted at mødes og slappe af.

Julearrangement – julelysene i gården blev tændt og der var kaffe, æbleskiver og hygge i bestyrelseslokale.

Sommerfesten – sidste lørdag i august blev der hygget i vores nye telt med kage, kaffe, frisbee golf, grill, lækkert tilbehør og musikquiz. Endnu en tradition der er kommet for at blive.

Bestyrelsen har endvidere arbejdet for omlægning af økonomien, og ikke mindst en forbedring af andelskronen. Det ligger os meget på sinde at holde huslejen i ro og undgå stigninger.

Vedligeholdelsesplan AB Hjørnegården 2015-2025

Prioritet	Opgave	Anslætt pris	Bemærkning	Forventet udbedning
1	Vandstrenge i kælderne renoveres/udskiftes	150.000,00 kr		1-3 år
2	Gennemgang af sokkelpuds Gård			1-5 år
2	Renovering af trappetrin i gård			1-5 år
2	Gennemgang af sokkelpuds Gavl, syrefabriksvej			1-5 år
2	Renovering af fuger Gård	490.000,00 kr	udskiftning af mursten og sætningsrevner tillægges	1-5 år
3	Gennemgang af sokkelpuds Kastrupvej / Syrefabriksvej			5-7 år
3	Renovering af fuger Kastrupvej / Syrefabriksvej	275.000,00 kr		5-7 år
4	Bygas, Efterse & evt vedligeholdes alternativt sløjes og erstatte med El	125.000,00 kr	Udgiften til eftersyn og renovering kan holdes op mod at undersøge hvad det koster at give de andelshavere som har gas et el-komfur og el-installation	5-7 år
5	Forstærkning af hovedtrapper	170.000,00 kr		7-10 år
5	Renovering/maling af hovedtrapper	160.000,00 kr		7-10 år
6	Forøge ventilationen i kældererne	- kr	Observeres videre da fugt skulle være afhjulpet	
6	Overfladebehandling af altaner	- kr	Nye altaner	
6	Reparation af nedløb	- kr	Nye altaner	
6	Udskiftning af tagdækningen	- kr	Er foretaget	
6	Nedtag skorsten	- kr	Er foretaget	
7	Efterisolering af Gavl, Syrefabriksvej	175.000,00 kr		7-10 år
Forventet udgift for foreningen		1.545.000,00 kr		

Vedligehold af Vaskeri	
Indkøb af rulle	40.000,00 kr

Generelt
Kloakker er udbedret
Vand og varme ledninger er gennemgået groft og vedligeholdes via driften
Faldstammer udskiftes løbende via driften
El-installationer vedligeholdes via driften
Kælderdøre vedligeholdes via driften
Drift og vedligeholdelse er budgetteret til 150.000 kr pr. år

Note* Vedligeholdelsesarbejderne er udpeget ved brug af rapport fra 2001 og 2007, og ikke mindst ved gennemgang af ejendommen i samråd med VVS, EL-installatør og murer. Tidshorisonterne er anslætt og det ser ud som om der ikke er noget af vedligeholdelsesarbejdet der er så akut at det kan forvolde skader.

A/B Hjørnegården
ordinær generalforsamling den 27. oktober 2015
Vedtægtsændringsforslag

§ 23 stk. 1, 1. punktum ændres fra nuværende:

"Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage."

til:

"Generalforsamlingen indkaldes skriftligt - enten med brev eller med mail - med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage."

§ 25 stk. 2, 1.-2. punktum ændres fra nuværende:

"Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen."

til:

"Generalforsamlingen vælger en referent, der skriver referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten, referenten og bestyrelsen i henhold til foreningens tegningsregel. Underskrift kan ske enten med originale underskrifter eller med digitale underskrifter. Det underskrevne referat udsendes til medlemmerne inden en måned."

§ 30 stk. 1 ændres fra nuværende:

"Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening."

til:

"Foreningen tegnes af formanden og et andet bestyrelsesmedlem i forening."

§ 32 stk. 1, 1. punktum ændres fra nuværende:

"Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator.

til:

"Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af revisor, administrator og bestyrelsen i henhold til foreningens tegningsregel. Administrators og bestyrelsesmedlemernes underskrift påføres årsregnskabet enten med originale underskrifter eller med digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Søren Kornum

dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 93.163.37.26

06-11-2015 kl. 08:02:02 UTC

NEM ID 

Søren Kornum

referent

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 93.163.37.26

06-11-2015 kl. 08:02:02 UTC

NEM ID 

Dennis Wollesen Clausen

formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-158167598729

IP: 212.97.200.24

06-11-2015 kl. 10:32:05 UTC

NEM ID 

Tina Munkebo Møller

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-731337257538

IP: 2.111.89.89

06-11-2015 kl. 17:32:29 UTC

NEM ID 

Patrick Evald

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-409023932891

IP: 87.60.158.114

07-11-2015 kl. 13:22:08 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejet i denne PDF, tilfældet 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 indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>