

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Åvænget

Der blev afholdt ordinær generalforsamling i fælleshuset mandag den 27. marts 2023 kl. 19.00.

Dagsorden var jf. vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab 2022 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2023 og 2024 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 14.4 (forslag vedlagt). Forslaget kræver, at mindst 2/3 dele af medlemmerne er repræsenteret samt at mindst 2/3 dele stemmer for forslaget.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 15.6 (forslag vedlagt). Forslaget kræver, at mindst 2/3 dele af medlemmerne er repræsenteret samt at mindst 2/3 dele stemmer for forslaget.
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om omlægning af foreningens lån samt indfrielse af renteswap (oplæg fra Nykredit samt forslag vedlagt)
 - d. Indkommet forslag fra Annika Hansen vedr. ændring af husordens pkt. 4 (forslag vedlagt)
 - e. Indkommet forslag fra Annika Hansen vedr. ændring af vedtægternes § 10.2 (forslag vedlagt). Forslaget kræver, at mindst 2/3 dele af medlemmerne er repræsenteret samt at mindst 2/3 dele stemmer for forslaget.
6. Beretning fra vedligeholdelsesudvalget
7. Valg til bestyrelsen:
Formand Bent Glenstrup, på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem Bjarne Carow, på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem Karen Bloch-Frederiksen, på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem Anne Charlotte Mouritzen, på valg i 2023

Valg af 1-2 suppleanter:

1. suppleant Jørgen Nielsen, på valg i 2023

Bestyrelsen skal bestå af formand + 2-4 bestyrelsesmedlemmer, som alle vælges for 2 år.

8. Sammensætning af udvalg
9. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm
10. Eventuelt

Ad 1. Formand Bent Glenstrup bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. Administrator Christina Hegner fra Real Administration A/S blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og rettidigt indkaldt.

Der var mødt i alt 15 af 21 mulige andelshavere, heraf 1 ved fuldmagt.

Ad 2. Formanden aflagde bestyrelsens beretning og der var ingen spørgsmål hertil. Beretningen blev taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Ad 3. Administrator Christina Hegner gennemgik regnskabet for 2022. Bestyrelsen foreslår en hensættelse til kursudsving på kr. 4.000.000. Den seneste tids rentestigning har bevirket et kursfald på realkreditlånet. Såfremt renten falder igen, vil foreningen kunne bruge hensættelsen til at modvirke et fald i andelskronen på grund af kursstigning. Regnskabet for 2022, med fastsættelse af andelsværdien på baggrund af valuarvurdering pr. 31.12.22 og med en stigning i værdien pr. indskudt andelskrone fra 4,291 til 5,048, blev enstemmigt godkendt.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger blev endvidere forelagt generalforsamlingen.

Ad 4. Christina Hegner gennemgik budgettet for 2023 og 2024. Formanden oplyste, at der er indgået ny serviceaftale med Finn Olsen VVS vedrørende eftersyn af gasfyr. Efter besvarelse af spørgsmål blev budgettet for 2023 og 2024 enstemmigt godkendt.

Ad. 5.

- a. Administrator redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 14.4. Efter besvarelse af spørgsmål blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.
- b. Administrator og bestyrelsen redegjorde for forslaget om ændring af vedtægternes § 15.6. Efter besvarelse af spørgsmål blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.
- c. Bestyrelsen havde inviteret Per Bloch med på generalforsamlingen, som præsenterede sig selv og oplyste, at han er søn af bestyrelsesmedlem Karen Bloch-Frederiksen og er uddannet økonom, cand.merc. Per Bloch oplyste, at han og bestyrelsen har afholdt et møde med Nykredit, hvor muligheden for omlægning af lån og udfasning af Swap-renten blev drøftet.



En andelshaver fremsatte et ønske om, at ABF eller en anden kreditforening skulle tages med på råd, hvilket der var enighed om blandt de fremmødte. På den baggrund blev forslaget herefter sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.

Skriv fra Per Bloch er vedlagt nærværende referat.

- d. Annika Hansen fremlagde sit forslag om ændring af husordens punkt 4 vedrørende dyrehold. Der var en drøftelse blandt de fremmødte, hvor der blev givet udtryk for forskellige meninger og holdninger. Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning:

Ja: 6

Nej: 9

Forslaget blev således **nedstemt**.

- e. Annika Hansen fremlagde sit forslag om ændring af vedtægternes § 10.2. Der var en længere drøftelse, hvor der blandt andet blev givet udtryk for, at det visuelt vil være pænere hvis eventuelle hegn i forhaven fremstår ens. Annika Hansen blev opfordret til at fremskaffe med 3 forskellige forslag til farver, udformninger og materialevalg, som kan fremlægges til afstemning på en ekstra ordinær eller ordinær generalforsamling. Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **nedstemt**.

Ad 6.

Vedligeholdelsesudvalget.

I lighed med tidligere år mindede Bjarne Carow og Leif Nielsen om, at andelshaverne skal huske at udføre de almindelige vedligeholdelsesarbejder. Fristen for aflevering af udfyldt vedligeholdelsesskema er den 31. juli 2023, hvorefter vedligeholdelsesudvalget går rundt og kontrollerer om arbejderne er udført. Det blev endvidere oplyst, at vedligeholdelsesarbejderne skal udføres af andelshaveren selv eller man kan lade arbejderne udføre for sig af en håndværker. Det blev nævnt, at flere gavle trænger til maling og afvaskning af alger. Det er tidligere besluttet, at alle gavle skal fuldmæles hvert 5. år, hvilket er i år. Nogle gavle trænger dog mere end andre, men det blev vedtaget af et flertal af de fremmødte, at følge den nuværende vedligeholdelsesplan, hvorfor alle gavle skal fuldmæles i år.

Der var desuden en snak omkring maling af hegn. Maling til oprindelige hegn betales af andelsforeningen, men maling til senere opsatte hegn skal andelshaverne selv betale.

Ad 7. Bestyrelsesmedlem Anne Charlotte (Lotte) Mouritzen blev valgt som ny formand for 2 år. Bestyrelsesmedlem Bjarne Carow blev genvalgt for 2 år. Afgående formand Bent Glenstrup blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Anne Charlotte (Lotte), på valg i 2025

Bestyrelsesmedlem Bjarne Carow, på valg i 2025

Bestyrelsesmedlem Bent Glenstrup, på valg i 2025

Bestyrelsesmedlem Karen Bloch-Frederiksen, på valg i 2024

Valg af suppleanter:

1. suppleant Leif Nielsen, på valg i 2025

2. suppleant Mads Sonne Nielsen, på valg i 2025

Ad 8. Til vedligeholdelsesudvalget blev valgt Bjarne Carow, Leif Nielsen og Andreas Wulff.

Ad 9. Beierholm Revision blev genvalgt.

Ad 10.

Bestyrelsen overrakte Bent Glenstrup en vingave og takkede ham mange gange for hans store arbejdsindsats i sin tid som formand.

Foreningens sommerfest/ 30 års jubilæum bliver afholdt lørdag den 17. juni 2023. Nærmere information/ invitation følger.

Da der ikke var yderligere punkter til eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af dirigenten og bestyrelsen.

Beretning til G/F d. 27.marts 2023.

Det er lykkedes at komme velbeholdent gennem året uden de store udsving. Vi har i året fået 2 nye beboere = Else Marie og Tonny Rasmussen, der er rykket ind i nr.9 – velkommen til dem. En sørgelig begivenhed var, at Lone Sedlacek i nr. 19, den 6. februar afgik ved døden.

Det lykkedes det at holde Corona en, der jo allerede var på stærk tilbagegang nogenlunde på afstand, da den kun viste sig i ganske få tilfælde her i Åvænget. Det var slemt nok for dem det ramte.

I øvrigt er vi blevet en del mere oplyst, da samtlige de store lamper omkring parkeringsplads m.v. er blevet bygget om således, at der kan anvendes LED-pærer. Disse pærer bruger kun halvdelen af den strøm, som de hidtidige pærer brugte. Til gengæld er der kommet mere lys i lamperne.

Der er skiftet servicefirma med hensyn til vores gasfyr, da Gastech blev fundet for dyr og blev erstattet af fa. Finn Olsen A/S, hvilket medfører en besparelse på ca. kr. 15000,-.

Der er blevet afholdt "Andegilde", hvilket bekom de fleste af beboerne vel. Der var i hvert fald et par stykker der blev lidt fedtet omkring "mulen". Festudvalget har "truet" med at gentage succesen i indeværende år!!

I udsigt>> venter der et 30-års jubilæum. Hvorledes det i givet fald skal markeres, må et event. festudvalg tage stilling til.

Der er en del gange – sidste år - skrevet til Fors for at få rede på, hvad der foregik m.h.t. de personer der gentagne gange steg ned i de større kloaker for at gøre "videregives" . Ved en henvendelse til

disse personer, blev det oplyst at de foretog opmålinger. Resultaterne skulle vi indhente hos Fors.! , hvilket der blev forsøgt, men med negativt resultat. Årsagen til "nysgerrigheden" her fra var, at det ved kraftige regnskyl klukkede i kloakkerne og vandet stod helt op under ristene i f.eks. badeværelse. Da der blev meddelt om endnu kraftigere regnskyl en hidtil, ønskedes det at få svar, hvorvidt Fors ville foretage sig noget. Der kom aldrig svar, men nu har vi svaret – kig over på den anden side Svanevej, hvor der er foretaget flere gravearbejder og nedlagt større rør, samtidig med at den eksisterende pumpe er blevet renoveret. Nu er "klukkeriet" selv ved større regnskyl, forsvundet.

Bent Glenstrup

Forslag 5 a

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 14.4

§ 14.4 ændres fra

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver

ændres til

Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer, inventar, løsøre samt fradrag. Bestyrelsen kan vælge at deltage ved vurderingsmandens gennemgang af andelen. Der skal endvidere ved hvert salg udarbejdes en autoriseret kontrolrapport af el- og VVS-installationerne i andelen, og eventuelle ulovlige fejl eller mangler påtalt ved eftersynet skal dokumenteres udbedret af fraflyttende andelshaver senest på overtagelsesdagen. Såfremt ulovlige installationer ikke er udbedret inden overtagelsesdagen skal køber sørge for lovliggørelsen på fraflyttende andelshavers regning senest 2 måneder efter købers overtagelse. Et anslået beløb til dækning af udbedringen tilbageholdes i købesummen. Honoraret til vurderingsmanden udlægges af foreningen, men betales af den fraflyttende andelshaver i forbindelse med afregning af overdragessummen, dog senest 6 måneder efter vurderingsmanden har udarbejdet opgørelsen, uanset om andelen er solgt eller ej.

Forslag 5 b

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 15.6

§ 15.6 ændres fra

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler...

ændres til

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler...

Forslag 5 c

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at omlægge foreningens kreditlån således at lånet med Swap-rente udfases. Bemyndigelsen er givet under forudsætning af:

- Den er tidsbegrænset til næste generalforsamling
- Bestyrelsen skal vurdere, at det giver økonomisk mening for foreningen
- At låneomlægningen ikke må give anledning til højere boligafgift

Forslag 5 d

Forslag til ændring af husorden

Punkt 4. Dyrehold:

I bebyggelsen må ikke findes husdyr, som ved lugt eller adfærd er til væsentlig gene for naboerne. Anskaffelse af husdyr skal altid godkendes af bestyrelsen

Hver bolig må have 2 husdyr. Disse må dog ikke være til væsentlig gene for andre andelshavere.

Det er ikke tilladt at anskaffe sig muskelhunde. Ved tvivlsspørgsmål er det bestyrelsen der afgør om hunden er velkommen eller ej. Bestyrelsen kan ikke nægte en andelshaver at anskaffe sig en hund der ikke falder indenfor muskelhunde-racerne.

Kommer der klager på en andelshavers husdyr, videregives disse til ejeren, som forventes at få løst problemet indenfor rimelig tid. Er det ikke tilfældet, kan ejeren pålægges at skille sig af med dyret der er problemet, ikke det andet.

Forslag 5 e

Forslag til ændring af vedtægter

Punkt 10.2 Forandringer:

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte hegn eller ændre hegn medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller ændre hegn medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. En andelshaver må dog gerne sætte et hegn i forhaven som grænser op til boligens sti. Hegnet skal være hvidt og er det malet, skal det være malet i samme farve som resten af fronten på boligen. Hegnet må ikke overstige 1 meter i højden. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser

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.”

Christina Hegner

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-04-12 08:46:29 UTC



Bent Ove Glenstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6d5fff6c-e7d1-458f-9473-b62049457c09

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-04-12 08:54:45 UTC



Karen Marie Leonora Bloch-Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 305dddfa-dd68-4438-9d7b-5d9c9ec1d2c9

IP: 80.165.xxx.xxx

2023-04-12 09:40:10 UTC



Anne Charlotte Mouritzen

Bestyrelsesformand

Serienummer: d055c764-f1ea-41c2-92ed-ac508e5f1e06

IP: 77.66.xxx.xxx

2023-04-12 11:45:57 UTC



Bjarne Kim Carow

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ce225701-7b87-4e27-8d5c-a77639737a1d

IP: 62.66.xxx.xxx

2023-04-12 14:24:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: OQL8H-CNIDE-VGZW7-8D3Y4-4CBXP-HW5BE

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>