

År 2019 den 29. oktober afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Hyrdevangen. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, nøgleoplysningskema 4, forslag til værdiansættelse, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår at forhøje andelskronen fra 56,0 til 60,0.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår at boligafgiften stiger 1 % pr. 1.7.2020.
5. Forslag:
 - a. Endelig godkendelse af, at vedtægtens nuværende § 6.4. slettes og erstattes af følgende nye bestemmelse:
"Der udstedes eller transporteres ikke andelsbeviser i forbindelse med salg af andele, da det er købsaftalen der danner grundlag for overdragelse af andelen, og indskud vil fremgå af købsaftalen, ligesom indskud også fremgår af foreningens årsrapport."
Vedtægtsændringen godkendtes med kvalificeret flertal på den ordinære generalforsamling den 30.10.2018, men skal 2. behandles fordi der ikke var repræsenteret 2/3 af andelshaverne ved 1. behandlingen.
 - b. Bestyrelsen foreslår, at foreningens nuværende 2% kontantlån med en oprindelig hovedstol på 101.986.000 kr. og en restløbetid på 22,5 år omlægges til et lavere forrentet kontantlån med en løbetid på 20 år. En foreløbig beregning viser, at der ved omlægning til et 20-årigt 0,5% kontantlån med en hovedstol på 97.306.000 kr. kan opnås en ydelsesbesparelse på 445.480 kr. Indeholdt i besparelsen vil der i det foreslæde nye lån være en væsentlig forøgelse af gældens afdrag - i år 1 beregnet fra et afdrag på årligt 3.416.329 kr. til 4.675.087 kr., svarende til en årlig stigning på 1.258.758 kr.
 - c. Bestyrelsen foreslår at udskifte lejlighedernes hoveddøre (disponibel på bankkontoen er i øjeblikket 4,7 mio. kr. før salg af lejelejligheder).
 - d. Bestyrelsen foreslår ændring af varmecentralens styringsteknik.
6. Valg af bestyrelsen
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt

Ad.1.

Formand Michael Laursen bød velkommen.

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 92 andelshavere. Der forelå endvidere 19 fuldmagter, så 111 ud af i alt 251 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Til behandling under dagsordenens pkt. 5 var der indkommet 7 medlemsforslag vedrørende henholdsvis hundehold, gæsteparkeringskort, flere parkeringspladser, vandmålere, ejerpantebreve og tinglysning, adgang til kældernedgangen samt adgang til vaskerier. Alle forslag er bilag til referatet.

Endvidere deltog revisor Gert Larsen, BDO.

Birgit Kornum, By & Bolig, blev valgt som referent.

Ad. 2.

Bestyrelsens beretning blev forelagt af formand Michael Laursen og er vedhæftet referatet.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad.3.

Revisor, Gert Larsen, BDO, gennemgik regnskabet 2018/19, som udviste et underskud på kr. 772.806 efter afdrag på prioritetsgæld. Det negative resultat fremkom som følge af udgifter til vejvedligeholdelse og kunstgræs i boldbur.

Der havde herudover været en fortjeneste på kr. 841.239 ved salg af en lejlejlighed.

Regnskabet for 2018/19 godkendtes.

Bestyrelsen havde indhentet ny handelsværdiurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede på 394 mio. kr.

Med en handelsværdi på kr. 394 mio. og en afsat sikkerhedsreserve på kr. 20.516.956 indstillede bestyrelsen til generalforsamlingen at forhøje den nuværende andelskrone 56,00 til 60,00.

Inden indstillingen blev taget til beslutning, orienterede revisor om regeringens planer om at sløffe boligreguleringslovens § 5.2., som giver en udlejer mulighed for at opkræve markedsleje for en gennemgribende moderniseret lejlejlighed. Hvis bestemmelsen fjernes, så vil den mulige lejeindtægt i udlejningsejendomme falde med den uheldige bivirkning at andesejendommes handelsværdi vil falde tilsvarende. Det sker fordi en andesejendoms handelsværdi fastsættes ud fra værdien af ejendommen som udlejningsejendom. Problemet diskuteres i øjeblikket intenst i de politiske forhandlinger som pågår, men hvis der ikke findes en måde at beskytte andesejendommene på, vil en ophævelse af § 5.2. umiddelbart medføre at foreningens handelsværdi falder, og at foreningens andelskrone skal nedsættes, hvilket i givet fald sker helt automatisk og vil blive meddelt skriftligt til andelshaverne.

Den foreslæde andelskrone på 60,00 godkendtes.

Revisor forelagde herefter det nye lopligtige nøgleoplysningskema bilag 4, som kun adskilte sig fra regnskabets nøgleoplysninger med et nyt punkt L1, hvor der kan svares ja eller nej til om foreningen har udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering.

Ad.4.

Gert Larsen, BDO, forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2019/20 som godkendtes.

Desuden godkendtes den indstillede boligafgiftsstigning på 1 % pr. 1.7.2020.

Ad.5.

a. Vedtægtsændringsforslag til § 6.4. med følgende formulering

"Der udstedes eller transporterer ikke andelsbeviser i forbindelse med salg af andele, da det er købsaftalen der danner grundlag for overdragelse af andelen, og indskud vil fremgå af købsaftalen, ligesom indskud også fremgår af foreningens årsrapport."

Forslaget havde været behandlet og foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2018, men da der ikke dengang var tilstrækkeligt fremmøde, skal forslaget forelægges endnu en generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b. Omlægning af lån med oprindelig hovedstol på kr. 101.986.000

Gert Larsen, BDO, gennemgik forslaget. Siden udsendelsen af indkaldelsen havde kurser og renter ændret sig således, at et nyt lån vil blive et 20-årigt 1,0 % kontantlån med en forventet årlig besparelse på kr. 288.020

På forespørgsel oplyste Gert, at det ikke kunne betales sig at omlægge foreningens andet lån, da det ville medføre et tab på ca. kr. 6 mio., som er forudbetalt præmie for renteloftsaftalen.

Forslaget om omlægning af foreningens lån pr. 1.1.2020 med en oprindelig hovedstol på kr. 101.986 blev enstemmigt vedtaget. Ved godkendelsen bemyndigedes bestyrelsen samtidig til at underskrive alle for sagen nødvendige dokumenter.

Tiltøjelse efter generalforsamlingen: Dagen efter generalforsamlingen blev lånet opsagt og nyt lån blev kurssikret til kurs 97,5300 med en årlig besparelse på kr. 275.938.

c. Udkiftning af alle hoveddøre på Utterslevvej 13 A-F, 17 A-F og Hyrdevangen 46-54

Formand Michael Laursen fremlagde bestyrelsens forslag. Der er indhentet tilbud på udkiftning af samtlige opgangs- og kælderdøre samt på hoveddøre til 222 lejligheder til en pris på kr.

4.679.130. Døren vil være en brandsikker ståldør og -ramme med en tre punkt sikkerhedslås og en nøgle. Låsen skal låses op med nøgle både ude og inde. Hvis der skal være to låse, er prisen ca. kr. 300.000 højere. Døren har en støjreduktion fra opgangene på 43 dB, træplade for montering af eget navneskilt og et spionhul, hvor det er muligt at montere skærmvideo for egen regning.

Finansiering sker ved træk på disponibelt beløb på bankkontoen. Bankkontoen vil i øvrigt blive fyldt op igen med fortjeneste fra salg af fire opdagte lejelejligheder.

Udkiftning en dør vil kunne ske på en dag dog uden finish.

Et medlem bemærkede, at der ikke er dørspioner i de nye døre på Utterslevvej 15 A-B. Bestyrelsen vil undersøge om det muligt at eftermontere.

Bestyrelsen oplyste, at nye døre af stål og med stålramme vil være mere sikre mod indbrud, men at det vil tage lidt længere tid for politi, brandfolk m.fl. at bryde dørene op i akutte tilfælde. Bestyrelsen bemærkede, at den ikke er bekendt med, at der er indbrud i ejendommen.

Forslaget om at udkifte opgangs- og kælderdøre samt 22 lejlighedsdørene til en pris på kr. 4.679.130 blev vedtaget med stort flertal.

Forslaget om at lejlighedsdørene dørene skal være med to låse blev nedstemt.

d. Ændring af varmecentralens styringsteknik

Det annoncerede punkt udgik, da bestyrelsen ikke havde modtaget de nødvendige oplysning til brug for fremsættelse af konkret forslag.

e. Hundehold

Forslagsstiller Janni Lagoni gennemgik sit forslag om de fordele hun ser ved at det bliver tilladt at holde hund.

Et medlem kom med synspunkter imod hundehold.

Ved skriftlig afstemning blev forslaget forkastet med 64 stemmer imod, 41 stemte for og 5 undlod at stemme og 1 stemme var ugyldig.

f. Gæsteparkeringskort til alle

Forslagsstiller Lene Seitzberg fremlagde sit forslag.

Bestyrelsen oplyste, at prøveordningen med at alle fik et gæsteparkeringskort var stoppet. Der havde været misbrug af gæstekort, hvor kort havde været udlånt til familie/bekendte til at kunne holde på foreningens p-pladser, mens de var på arbejde andet steds i byen, Desuden havde flere garageejere også fået gæstekort, så de kunne holde på en p-plads.

Forslaget om gæsteparkeringskort blev forkastet med et stort flertal.

g. Flere parkeringspladser på området

Forslagsstiller Lene Seitzberg fremlagde sit forslag.

Bestyrelsen oplyste, at den havde talst med foreningens rådgivende ingeniør. Der vil være mulighed for at etablere et dæk over alle nuværende garager med ca. nye 40 p-pladser til en pris på ca. 15 mio. kr. svarende til ca. kr. 375.000 pr. plads. Da foreningen ikke selv har så mange penge og der skal optages lån, vil det svare til en månedlig leje på ca. kr. 1.800 pr. p-plads.

Lene Seitzberg meddelte derefter, at hun trak sit forslag, da det var mange penge. Men hun opfordrede til, at der arbejdes videre med at etablere mere parkering på ejendommen samt spare penge op til det.

h. Vandmålere i alle lejligheder

Forslagsstiller Jane Steffensen fremlagde sit forslag.

Bestyrelsen oplyste, at der skal monteres to målere i hver lejlighed og at udgiften hertil vil være anslæt kr. 690.000. Derudover vil der være en årlig udgift til udarbejdelse af vandregnskab.

Søren Kornum, By & Bolig, oplyste, at der for et par år siden er blevet lavet en rentabilitetsberegning hvor besparelser og omkostninger ved at montere vandmålere var blevet beregnet. Beregningen viste, at det ikke var økonomi i at opsætte vandmålere.

Et medlem opfordrede til at være solidarisk og ikke bruge penge på vandmålere. Et andet medlem oplyste, at han havde hørt at grundvandet i Danmark var stigende og synes derfor, at det skal bruges. Et tredje medlem opfordrede medlemmerne til at spare på vandet.

Bestyrelsen oplyste på forespørgsel, at der p.t. ikke gives tilskud til vandmålere.

Forslaget om vandmålere i alle lejligheder blev forkastet med stort flertal.

i. Pantebreve og tinglysning

Søren Kornum, By & Bolig, oplyste, at der i sommer blev ændret i pengeinstitutternes regler for håndtering af ejerpantebreve ved salg af andelslejligheder, så sælgers ejerpantebrev automatisk blev aflyst og konverteret til et afgiftspantebrev som køber kunne bruge stempelværdien af. På den baggrund er det aftalt med forslagsstiller Niels Gerdes, at der udsendes et notat herom til alle foreningens medlemmer. Notatet er også bilag til dette referat.

j. Adgang til alle kældernedgange

Forslagsstiller Niels Gerdes fremlagde sit forslag, som særlig er fremsat, da kældernedgangen i 13 A er meget ulækker og der altid ligger meget affald i den.

Bestyrelsen oplyste, at årsagen til at alle ikke har adgang til alle kældernedgange er, at det sandsynligvis vil medføre øget slidtage med mange cykler op og ned igennem kældrene.

Forslaget om adgang til alle kældernedgange blev forkastet med stort flertal.

Bestyrelsen tilføjede, at den vil sørge for, at der for beboerne i 15 A får adgang til kældernedgangen i 17 A.

e. Adgang til alle vaskerier

Forslagsstiller Niels Gerdes fremlagde sit forslag, da han har oplevet, at maskiner er ude af funktion i sit vaskeri.

Bestyrelsen oplyste, at opdelingen af vaskerierne er sket ud fra, at der med den nuværende ordning er ca. 80 lejligheder pr. vaskeri. Brugen af vaskerierne er nogenlunde ens. Hvis der er maskiner, som er ude af funktion, er det vigtigt, at der gives besked til viceværterne, da driftsstoppet ofte kan løses af viceværtten ved et tryk på en knap.

Et medlem opfordrede til at det blev lavet en prøveperiode.

Et medlem bemærkede at adgang for alle til alle vaskerier, vil kunne medføre ujævn belastning af de enkelte vaskerier, så ét vaskeri ville få for mange brugere, mens et andet vaskeri henstod med høj ledighed.

Forslaget om adgang til alle vaskerier for alle blev forkastet med stort flertal.

Ad. 6.

Bestyrelsesmedlemmerne Lisann Hansen og Rifat Redzepi genvalgtes for en periode på 2 år med applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Michael Laursen	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Tonny Rusbjerg	1 år
	Janni Lagoni	1 år
	Lisann Hansen	2 år
	Rifat Redzepi	2 år

Som suppleanter genvalgtes Dorthe Kamper og Jesper Skaaning begge for 1 år og med applaus

Ad. 7.

By & Bolig genvalgtes som foreningens administrator med applaus.

Ad. 8.

BDO blev genvalgt som revisor med applaus.

Ad. 9.

Et par medlemmer gav udtryk for, at de havde følt sig krænket over, at der hos en lejer var blevet skaffet adgang til tætning af altan, da vedkommende ikke var hjemme, og at varslingsfristen på 6 uger ikke var overholdt.

Bestyrelsen beklagede, da det havde ikke været meningen, at nogen skulle føle sig krænket og den ville bestræbe sig på at det ikke kom til at ske igen. Bestyrelsen lovede fremadrettet at være OBS på varslingsfrister.

Et medlem spurgte til besvarelse af en mail sendt til bestyrelsen. Bestyrelsen oplyste, at mail kun besvares i kontortiden.

Et medlem foreslog, at ledige lejligheder slås op på foreningens nye hjemmeside
<https://www.hyrdevangen.dk/>

Et andet medlem spurgte til om der er muligt at få en få en kalender over leje af festlokalet for det kommende år. Bestyrelsen oplyste, at kalenderen p.t. er en fysisk kalender, som anskaffes, når den bliver udgivet. Bestyrelsen vil se på, om det er muligt at lave en fortløbende kalenderoversigt på hjemmesiden.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.25.

Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.

A/B Hyrdevangen - Beretning 2018/19

Siden sidst har vi holdt en hyggelig juletræs tænding med dejlig mange der kom og hyggede

Først i det nye år gik vi i gang med genvands projektet hvilket der gav en del udfordringer som forhåbentlig er ovre nu

Henover foråret arbejdede vi på at se om hvilke muligheder der var for at finde flere p-pladser

Vi fik forskellige forslag fra vores rådgiver bl.a. om p-kælder under boldburet som vi lagde i graven da dette ville betyde at vi bøde skulle betale for p-plads plus en lejeforhøjelse

Prisen var på ca. 25 millioner kr. som vil sige ca. 300.000 kr. pr. p-plads og for de penge mente vi at motion var bedre end at stille det dyre forslag

Har så siden hen fået af vide at Københavns kommune sjældent giver bygge tilladelse til p-pladser og slet ikke når vi er overbebygget

Vi afholdte en sommerfest hvilket var ganske hyggelig men der kom alt for få mennesker så vi syntes at vi skal holde en pause et år eller 2 før vil måske vil prøve igen

Vi har haft en del klager over træk i 15 A-B og vi lavede en prøve lejlighed hvor vi i samråd med rådgiver fandt ud af hvordan vi kunne stoppe problemet

Arbejdet er udført og da det var så ”lille” en opgaver syntes vi det var bedre at få det lavede inden en generalforsamling så Beboerne i 15 A-B kunne have en ordentlig komfort her i denne vinter

Vi har endelig fået vores hjemmeside op og køre se vores flotte hjemmeside på hyrdevangen.dk hvor man kan det meste info og vi er selvfølgelig åbne for input hvis der er noget vi mangler

Vi holder igen juletræs tænding 24/11 2019 i år da vi har fundet ud af der er flere der kommer når det ikke er 1 søndag i advent

Bestyrelsen

Indkomne forslag til generalforsamlingen 29. oktober 2019

1. Forslag om hund

Stillet af Janni Lagoni og Jeanette Holst, Utterslevvej 17 A og Hyrdevangen
46

2. A. Forslag om gæsteparkeringskort til alle

B. Flere parkeringspladser på området.

Stillet af Lene Seitzberg Utterslevvej 17 D

3. Vandmålere i alle lejligheder

Stillet af Jane Steffensen Utterslevvej 17 E

4. A Forslag omkring pantebreve og tinglysninger

B Adgang til alle kældernedgange

C Adgang til alle vaskerier

Stillet af Niels Gerdes Utterslevvej 15 A

Forslag vil på generalforsamlingen blive uddybet af forslagsstiller,
eventuelle priser undersøges af bestyrelsen

Forslag om ændring af husordenen angående husdyrhold, så det også kan blive tilladt at have hund i bolligforeningen.

Da vi i husordenen er tilladt at have max to katte pr. husstand foreslår vi, at dette ændres til Max: to katte, én hund eller én hund og én kat.

Begrundelse:

Høre fra flere ældre, enlige og børn, der har et ønsket om, at have mulighed for at have en hund i hjemmet. Hvad der har været helt normalt de sidste 5 generationer i Danmark. Derfor bringes dette emne igen op til forslag.

Da vi har en del ældre, enlige og par uden børn, der ønsker at have en kompagnon og en at dele hverdagen med. For børnene, at vokse op med det specielle forhold/ansvar ved at have hund, som sikkert mange af deres kammerater har og taler om.

Det kan godt være svært, hvis man har børn og børnebørn, der bor i Jylland, på Fyn eller længere væk og bruger 330 dage om året alene. Nogen har måske ikke en familie overhovedet. Det skal vi vel ikke straffes for.

Her kan det gøre hverdagen lidt nemmere og mere positiv, hvis man har en lille hund i hjemmet og mulighed for:

- At have en at tage sig af, være savnet og føle der er brug for en til dagligt
- En positiv livsglæde ved ikke at være alene
- En god støtte og en følelse af liv i hjemmet
- Tryghed
- Komme ud at gå og røre sig
- Møde og tale med andre i området – naboer i ejendommen eller omegnen
- Giver hyggeligt og mere personligt samvær med andre beboere
- Man ser hvad der foregår på området – på alle tider af døgnet – når man skal ud at gå med hunden
- Hundeejere har lysten til, at bruge tid og gåture med sin hund. Ellers anskaffer man sig ikke en

Andre gode punkter for Andelsforeningen og beboere, også dem, der ikke ønsker hund i eget hjem:

- Lettere at sælge lejlighederne, da de sidste 5 generationer i Danmark, har fået en hund i hjemmet
- Det vil holde mange uvedkommende væk (dagens/aftenens 'baghave gæster'/ dem udefra, der kommer og sælger stoffer/ maler graffiti/ laver hærværk/ indbrud – De ønsker jo mindre trafik på området og ingen hunde. Jo færre på gaden, jo mere plads er der til 'dem', der ikke høre til
- Flere andels ejere ønsker at få familie (søskende eller børn) ind i foreningen. Men, de kan ikke købe en lejlighed i ejendommen, fordi de har en hund
- Allerede andels ejere kan flytte hjem i lejligheden fra kolonihaven med deres hund
- Ved hunde-luftning er der mere aktivitet og overvågning på område, på alle tider af døgnet
- Man kommer til at tale med og kende flere af sine naboer
- Et mere levende, trygt og positivt område for både børn og voksne

I foreningen må vi godt passe hund. Men, hvad hvis man ikke har muligheden, da familien med hund bor langt væk eller der ikke er nogen hund at passe og man gentagende gange ser andre have de hyggelige dage med en hund.

Syntes ikke vi kan ignorere de beboere, der er ældre, bor alene eller ønsker sig en hund. De bidrager også til vores fælles arealer, til at børnene får fantastiske gårdområder med lege pladser og muligheder for at spille bold ekstra sikkert.

Det er tilladt at have op til to katte i hjemmet. Nogen tænker "hvorfor ikke bare have kat":

- Mange er allergiske overfor katte
- Nogen kan ikke lide katte
- Man kan ikke gå lange ture med katte
- Katte giver ikke de samme muligheder for at møde mennesker
- Katte knytter sig ikke til ejeren på samme måde som en hund

Alle andels ejere er voksne mennesker og vi har personligt tillid til vores medbeboere, at de godt kan finde ud af dagligdagen i deres eget hjem, selv.

Om de ønsker eller har tid til en dagligdag med en hund, det er kun dem selv, der ved. Vi synes man skal have muligheden for at vælge.

Vi har trodsalt investeret sammen og en interesse i, at passe på vores fælles ejendom og holde den pæn, tryg og værdifuld i mange år frem.

Ikke alle vil have hund og det behøver man heller ikke. Men, det giver muligheden for de beboere, der virkelig ønsker at have lidt glæde, støtte, tryghed og liv i hjemmet

Har hørt nogen sige: Hunde larmer. Nej, hunde larmer ikke mere end børn – tværtimod.

Til tider kan hunde gå. Det kan de gøre:

- Af en truende fremmed
- For at advarer noget er galt
- Nogen (ikke inviterede) prøver at komme ind
- Hvis en ældre ejer falder og ikke kan komme
- Af gælde eller i leg – ilge som børn også gør

Overnævnte, ser vi kun som positivt.

Larm kan ikke bruges som argument.

Børn larmer også på alle tidspunkter. De græder, skriger, hopper, tramper, løber, leger og er børn. Hvad der selvfølgelig også skal være plads til.

Selvfølgelig skal der være lidt dokumenterede regler, som der også er ved vaskeri, motion centeret, lege pladser og biler.

Ved anskaffelse af hund eller tilflytning med hund skal der underskrives et separat dokument.

- Hundehold skal registreres i bestyrelsen hvor der skal underskrives erklæring, at men er indforstået med reglerne
- Man har altid fuld ansvar for sit hund i hjemmet og udenfor.
- Man følger Dansk hunde lov, at en hund skal være registret, have forsikring og årlige vacciner
- Der skal årligt vises registrerings attest samt vaccinationskort
- Hunde skal altid gå i snor på ejendommen af hensyn til andre beboere, børn samt biler
- Boligområdet bliver ikke til et hundetoilet og der skal altid luftes ude for området
- Hvis det sket et 'uheld' samler man selvfølgelig op selv – ellers koster det (1000.-) der trækkes fra huslejen
- Ingen unødig larm og man står til ansvar for at overholde husreglerne (ligesom hvis man har børn)
- Hvis der gentagende gang (3 på et år) har været klager eller forholdende nævnt ikke overholdes kan bestyrelsen udstede et påbud om afskaffelse af hunden og inddrage tilladelsen til hundehold for andelshaveren
- Hvis der sker skader og noget bliver ødelagt, bliver fulde beløb lagt på ejerens husleje

Føre forslag er selvfølgelig velkomne

Lidt at tænke over fremad rettet:

Vi bor i en fantastisk lille oase her i AB Hyrdevangen. Et dejligt område med en masse grønne områder omkring. Tæt på skov, sør og ved mosen. Hvad der er et perfekt sted som hundeejer.

Desværre er her lidt stille og til tider livløst på arealerne, hvad der er både godt og trist. En masse udefra søger hertil for at "nyde" og beslaglægge vores område – mange gange med forkert eller kriminel hensigt.

Det er allerede begyndt, at blive til et opholdssted for kriminalitet, hærværk, stoffer og vi ved godt hvad kommer efter...

Hvordan vi vil se udviklingen i ejendommen er for andelsejere at bestemme :

1. Glade og trygge beboere/børn med dyr (hund)
2. Beboere/børn med kriminalitet og stoffer - hvad der altid bringer våben

Forslag til generalforsamlingen 29/10'19

1

Hvis reglerne for udlevering/brug af gæsteparkeringskort ikke er som følgende:

Alle ejendommens beboer har ret til at få udleveret gæsteparkeringskort, som giver gæster lov til at parkere i de indrettede p-båse på hverdage i tidsrummet 8-16.

Gælder ovenstående ikke for nuværende, så stiller jeg del som forslag.

— — — — — —

2

Flece p-pladser:

Der laves et dæk over nuværende garager, men kun på de første 4-5 str fra Efterslægen og mod Hyderangen 46-54.

Derved bliver der ikke skygget for noget til stuelejlighederne i Hyderangen

Pengene kan tages fra vores disponibile 4,7 mill på bankkontoen. (så har vi ingen penge til det).

— — — —

Vennlig hilsen

Lene Seitzberg

Utt. 17 D. 7th

16/10-2019

Til bestyrelsen for Hyrdevangen

19.10.2019

Jeg vil foreslå, at vi får vandmålere i alle lejligheder.

Sparer vi på vandet, sparer vi på miljøet.

Jeg bor alene og bruger derfor ikke så meget vand som en familie.

Ydermere er jeg bortrejst det meste af sommerhalvåret.

Der er andre enlige i bebyggelsen , der heller ikke er de store vandforbrugere.

Måske vil andre beboere tænke over, hvor meget vand der bruges i familien, hvis de kan på tryk kan se, hvor meget vand de bruger på f. eks. ved at lade vandet løbe, når de bader, børster tænder og vasker op og hvor meget det koster miljøet.

Jane Steffensen

17E 5 th

Til bestyrelsen for A/B Hyrdevangen

Jeg har fire forslag til generalforsamlingen den 29/10 - 2019.

Ved henvendelse vedrørende forslag:

Niels Krahmer Gerdes, Utterslevvej 15A, 3. - 2. Mail: niels.gerdes@gmail.com - Mobil: +45 31 15 39 99

Forslag 1

Ikke aflyste pantebreve kan give problemer ved salg af andelsboliger

- Jeg foreslår at bestyrelsen laver en regel i vedtægterne om at administrator (for tiden By & Bolig) ved salg af andelsbolig skal sørge for at sælgerens eventuelle ejerpantebreve enten 1) aflyses eller 2) overdrages til køber, hvis køber ønsker at overtage ejerpantebrevet.

Administrator kan for eksempel holde en del af salgsprisen tilbage, så længe sælgers pantebreve ikke er aflyst/overtaget eller at der for eksempel via en bank ikke er givet garanti for at de bliver aflyst/overtaget.

Begrundelse:

Personligt har jeg oplevet at der stod tinglyste pantebreve fra tidligere ejer tilbage ved begge mine køb af andelsbolig her i foreningen.

Det første problem opstod da jeg ved salg af min gamle lejlighed ikke kunne få afregnet salgsprisen før end et tinglyst pantebrev fra en tidligere ejer var aflyst. Man kan ikke selv aflyse en tidligere ejers pantebreve, det skal den gamle ejer gøre, og det kan tage lang tid. For mig betød det at jeg i et par måneder efter salget manglede salgssummen til at afbetale det midlertidige lån som jeg havde optaget for at købe en anden andelsbolig i foreningen.

Det andet problem var mindre. Det bestod blot i, at jeg selv måtte kontakte den tidligere ejer af min nye andelsbolig. Jeg måtte bede hende om at aflyse sit ejerpantebrev, der efter overtagelsen stadigvæk var tinglyst i min nye andelsbolig. Her tog aflysningen næsten tre måneder.

Det mærkelige er at folk, som sælger en andelsbolig får udbetalt salgssummen, selv om de lader deres ejerpantebrev stå tinglyst i andelsboligen, men hvis den nye ejer senere vil sælge, så holdes salgssummen tilbage indtil tidligere ejeres pantebreve er væk fra tinglysningsbogen.

By & Bolig skriver sidst på denne side <http://nemonline.nu/fa-mere-information-om/pant-udlaeg-i-andele> dette mærkelige: "Vi gør opmærksom på der nu påhviler køber et helt specielt ansvar ved køb af en andel. Det påhviler nemlig køber selv at få aflyst eventuelle uaflyste noteringer på andelen i andelsboligbogen. Når By & Bolig udarbejder overdragelsesdokumenter vil vi forespørge i andelsboligbogen om der er noteret uaflyst udlæg/pant og svaret vil blive vedhæftet overdragelsesaftalen som bilag. Køber må på denne baggrund omhyggeligt vurdere risikoen ved overtagelsen af andelen og tage stilling til om handlen skal gennemføres."

Jeg synes at dette er en mærkelig formulering, da den nye køber ikke selv kan få tidligere tinglyste noteringer aflyst.

Forslag 2

Meddelelse til andelsbolighavere

- Bestyrelsen bør rudsende en meddelelse til alle, som har købt deres andelsbolig uden at optage lån, at de via <https://www.tinglysning.dk> tjekker om der eventuelt skulle stå pantebreve som ikke er aflyst.

Begrundelse:

Jeg tænker mig at andre også har pantebreve fra tidligere ejere stående tinglyst i deres andelsbolig, i de tilfælde hvor de har købt andelsboligen uden at optage nye lån. For når man i forbindelse med køb af en andelsbolig optager lån, så sørger långiver som regel for at andre tidligere pantebreve bliver aflyst inden det nye lån noteres med pant i boligen.

Forslag 3

Adgang til alle kældernedgange

- Alle andelshavere i foreningen bør have adgang til alle kældernedgange via deres brik-nøgle.

Begrundelse

For os i 15A er nedgangen til vaskekælderen i nr. 13 meget ulækker, da den er lige ved Netto. I andre situationer er døren låst når der har været fest i festlokalene. Og når det regner og om vinteren er trappen tit glat.

Man bør derfor kunne få adgang til vaskekælderen via en anden nedgang.

Forslag 4

Adgang til alle vaskerierne

- Alle andelshavere i foreningen bør have adgang til alle vaskerierne i foreningen.

Begrundelse

Af og til er for eksempel tørretumbleren ikke funktionsdygtig, og her ville adgang til et andet vaskeri kunne løse problemet.

Online kan vi jo godt bestille til et andet vaskeri, men vi kan ikke komme derind.

November 2019

**Til andelshaverne
i A/B Hyrdevangen**

Ejerpantebreve i andelslejligheder

På den ordinære generalforsamling havde et medlem fremsat to forslag om håndtering af ejerpantebreve ved salg af andelslejligheder. Ved fremsættelsen af forslagene var andelshaver ikke klar over, at der er sket ændring af, hvad der sker med et ejerpantebrev ved salg.

Før ændringen skulle kreditor/panthaver (typisk en bank) sørge for enten at ejerpantebrevet aflyses eller overdrages til køber. Det er ændret til, at ejerpantebrevet slettes og stempelværdien bevarer i form af et afgiftspantebrev, som en efterfølgende køber gratis overtager.

Der kan være gamle ejerpantebreve, som ikke er blevet aflyst eller overdraget. Du har mulighed for at tjekke i Andelsboligbogen, hvad der er tinglyst i din andel. Du kan tjekke det her:

<https://www.tinglysning.dk/tinglysning/landingpage/landingpage.xhtml>

Hvis det af Andelsboligbogen fremgår, at der er tinglyste dokumenter, som IKKE står i dit navn, bedes du kontakte os på post@byogbolig.com

Artikel fra EjendomDanmarks hjemmeside 25.10.19:

Bankers håndtering af ejerpantebreve ved ejerskifte

Som en følge af, at ejerpantebreve nu kan omdannes til afgiftspantebreve, har bankerne lavet en aftale om håndtering af afgiftspantebreve.

Det fremgår af sektoraftalen, at procesreglerne og kommunikationsmulighederne er:

Sælgers pengeinstitut sørger for at underpant aflyses, og at parkeringspåtegningen tinglyses.

Købers pengeinstitut sørger selv for at nedlyse/aflyse afgiftspantebrevet, hvis der er anvendt tinglysningsafgift til et nyt pantebrev.

Aftalen indebærer, at sælgers bank altid omdanner et ejerpantebrev til afgiftspantebrev i forbindelse med overdragelse af en andelsbolig eller ejerlejlighed. Der laves ikke længere transport i ejerpantebreve. Dette er uanset, om køber ønsker at overtage ejerpantebrevet eller ej.

I henhold til aftalen er sælgers bank forpligtet til at sende en parkeringspåtegning på ejerpantebrev til tinglysning senest fem bankdage efter, at sælgers gæld er indfriet.

Såfremt køber finansierer købet ved et ejerpantebrev, opretter købers bank selv et ejerpantebrev. Til brug for reduktion af tinglysningsafgiften kan købers bank gøre brug af afgiftspantebrevet.

Aftalen sikrer, at et ejerpantebrev ikke forbliver i sælgers navn ved overdragelse, idet ejerpantebrevet uanset aftale bliver parkeret som afgiftspantebrev. Dermed skulle det ikke længere blive et problem at få overdraget ejerpantebrevet til køber.

Hvad skal administrator gøre?

EjendomDanmark kan konstatere, at denne sektoraftale har medført, at nogle pengeinstitutter på vegne af køber retter henvendelse til administrator/andelsboligforeningen og beder dem om at sørge for, at sælgers pengeinstitut tinglyser afgiftspantebrev.

I henhold til sektoraftalen punkt 4.7.2 er det købers pengeinstitut og sælgers pengeinstitut, der i samarbejde skal sørge for tinglysningen, eventuelt i fællesskab med en underpanthaver, hvis denne er forskellig fra sælgers pengeinstitut.

Sektoraftalen er ikke bindende for administrator, andelsbolig- eller ejerforeningen, hvorfor der blot er tale om en ændret proces hos pengeinstitutterne.

Imidlertid er det relevant for administrator at konstatere, at køber ikke længere kan få ejerpantebrevet transporteret, men at det skal parkeres som afgiftspantebrev.

Såfremt køber ikke skal bruge afgiftspantebrevet, bør administrator kontrollere, at sælgers bank har foretaget behørig tinglysning af afgiftspantebrev.

Se sektoraftalen:

<https://ejd.dk/media/239658/forretningshaandbog-for-tinglysningsrelaterede-faellesprocesser-vers-100.pdf>

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.

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

Birgit Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-11-13 10:05:06Z

NEM ID 

Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-11-13 10:20:00Z

NEM ID 

Michael Laursen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-436675509564

IP: 80.164.xxx.xxx

2019-11-13 10:46:27Z

NEM ID 

Tonny Michael Rusbjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-401947717461

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-11-13 12:37:51Z

NEM ID 

Rifat Redzepi

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-961131135356

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-11-13 16:52:46Z

NEM ID 

Janni Lagoni

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-986382546841

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-11-13 18:13:42Z

NEM ID 

Lisann Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-957352280699

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-11-16 12:09:37Z

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 at 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>