



REFERAT

fra ordinær generalforsamling i AB Broparken af 1986
tirsdag den 5. december 2017, kl. 19.00
i Vangede Kirke, Vangedevej 50, 2820 Gentofte

47 af 132 andelshavere var repræsenteret (svarende til 35%) heraf 16 ved fuldmagt.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent	1
2. Bestyrelsens beretning	1
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelser og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen	2
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften	2
5. Forslag	2
6. Valg af formand til bestyrelsen	4
7. Valg til bestyrelsen	4
8. Valg af suppleanter	4
9. Valg af administrator	4
10. Valg af revisor	4
11. Eventuelt	4

1. Valg af dirigent og referent

Formand Johnnie Kristensen bød velkommen.

Thomas Lyng fra Administration Danmark blev valgt som dirigent uden modkandidater, og han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Thomas Lyng blev også valgt som referent uden modkandidater, og han oplyste, at der ville blive lavet et beslutningsreferat.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen, og Johnnie Kristensen havde følgende uddybende bemærkninger/kommentarer:

- Der har været problemer med tyveri af tøj fra vaskeriet – det er svært at forstå, hvis det skulle være egne beboere, og alle opfordres til at være opmærksomme. Man kan overveje at tørre tøj på tørrelofterne i stedet for i kælderen. Bestyrelsen vil overveje, om der skal gøres noget, hvis problemerne fortsætter – f.eks. at sætte låse på og dørpumper så dørene selv smækker og låser.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.



3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelser og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen

Revisor Jørgen Lund fra BDO gennemgik regnskabet for 2016/17, der forelå med blank påtegning (uden anmærkninger), hvor der bl.a. var følgende bemærkninger:

- Årets resultat kr. 914.728 bedre end budget primært fordi der ikke er brugt så meget på vedligeholdelse som budgetteret.
- Der er solgt en tidligere udlejet lejlighed i året – ikke medtaget i driften, men det har forbedret egenkapital og likviditet.
- Andelskronen på kr. 12.873 pr. m² foreslås at stige til **kr. 13.987 pr. m²**.

Årsregnskab og ny andelskrone på kr. 13.987 pr. m² blev enstemmigt **godkendt**.

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

Revisor Jørgen Lund fra BDO gennemgik budgettet for 2017/18:

- Stigning i boligafgiften på 2% pr. 1. januar 2018 til **kr. 58,68 pr. m² pr. md.**
- Foreningen fortsætter med kontrolleret stigning for at sikre økonomien til fremtidige vedligeholdelsesarbejder og den kommende låneomlægning i 2020, når det nuværende realkreditlån udløber.

Budgettet med stigningen i boligafgiften blev herefter enstemmigt **godkendt**.

5. Forslag

Forslag 1 – ændring af vedtægternes § 3.1

Andenbehandling af bestyrelsens forslag, som blev vedtaget på ordinær generalforsamling 2016 om tilføjelse til § 2, stk. 1:

Som andelshaver kan man kun eje én andel, og den skal bebos af andelshaveren og benyttes til helårsbeboelse.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget** og bliver nu ændret i vedtægterne.

Forslag 2 – ændring af vedtægternes § 11

Bestyrelsen foreslår følgende ændringer til § 11:

Ny § 11.

- 11.1 Enhver påtænkt forandring i lejligheden skal **skriftligt** forelægges bestyrelsen til godkendelse, og i tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse forevises, inden arbejdet iværksættes. Forandringer må ikke medføre udgift for foreningen.
- 11.2 Ved følgende forandringer, **som skal forelægges skriftligt for bestyrelsen, inden arbejdet påbegyndes**, kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav



om normal forsvarlig udførelse af arbejdet: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsænkning af lofter, nedrivning af ikke bærende vægge mellem beboelsesrum, udvidelse af el-installation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget** på førstebehandlingen.

Idet der ikke var nok fremmødte til endelig vedtagelse, skal forslaget andenbehandles på en ny generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 flertal.

Forslag 3 – ventelister – vedtægterne – ny § 15

Bestyrelsen foreslår, at der indføres ventelister i foreningen med en ændring af § 15.

Det blev anført, at man også burde overveje, at man skulle kunne sælge til bekendte eller fremlejetager forud for ventelisterne.

Forslaget blev ikke vedtaget, idet der kun var 22 for, 14 imod og resten blanke, og der skulle have været $2/3 = 32$ for for at kunne blive vedtaget.

Forslag 4 – ændring af husordenen

Bestyrelsen foreslår følgende ændring af husordenen:

Punktet om lejligheder:

Afsnittet: Undlad at bore eller foretage andre reparationer udenfor tidsrummet 08–20 ændres til:

Undlad at bore eller foretage andre reparationer udenfor tidsrummet kl. 08–19 på hverdage og i weekenden kl. 08–18.

Resten af teksten i punktet forbliver uændret.

Det blev anført, at man måske også skulle have lov til at starte kl. 07, men det skulle så medtages som forslag til behandling på en efterfølgende generalforsamling.

Forslaget blev **vedtaget** med 5 imod og resten for og bliver indført i husordenen.

Punktet om færdsel og parkering:

Afsnittet: Knallerter stilles ved siden af cykelstativer eller i cykelkældre. Motoren må under ingen omstændigheder være tændt inden døre ændres til:

Knallerter stilles ved siden af cykelstativer. Knallerter må ikke stilles i kældre - herunder cykelkældre (brandfare).

Resten af teksten i punktet forbliver uændret.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget** og bliver indført i husordenen.

Forslag 5 - boligbytte

Lise Jacobsen trak sit forslag, og det kom derfor ikke til behandling.



Forslag 6 - etablering af altaner

Claus Krøier, havde stillet forslag om at bemyndige bestyrelsen/nedsætte et udvalg til at undersøge for en maks. ramme af kr. 100.000, om der er interesse for altaner.

Det blev anført, at ejendommen er fredet, og at der slet ikke vil blive givet godkendelse til etablering af altaner, og der var ingen opbakning til forslaget blandt de fremmødte, hvorfor forslaget **faldt**.

6. Valg af formand til bestyrelsen

Formand **Johnnie Kristensen** blev genvalgt for 2 år uden modkandidater.

7. Valg til bestyrelsen

Lisbeth Ernbro og **Niels Madsen** blev begge genvalgt for 2 år uden modkandidater.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Johnnie Kristensen, formand	på valg i 2019
Lisbeth Ernbro	på valg i 2019
Niels Madsen	på valg i 2019
Lis Aabye Nielsen	på valg i 2018
Knud Lasse Larsen	på valg i 2018

8. Valg af suppleanter

Inge Krondorf blev valgt som suppleant for 1 år uden modkandidater.

9. Valg af administrator

Administration Danmark blev genvalgt.

10. Valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.

11. Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet under eventuelt:

- Fyrværkeri må, jf. loven kun fyres af i dagene omkring nytår. Nogle er dog allerede gået i gang, men hvis det opdages, hvem det er, vil det blive anmeldt til politiet.
- Der må ikke opbevares ting i opgangene, jf. husordenen, men det er også, jf. brandvæsenet. Der skal hele tiden følges op på, at reglerne overholdes.
- Nogle opbevarer uretmæssigt også ting på loftet – det bliver der også gjort noget ved – ingen kan få sådanne rettigheder, som andre ikke har.
- Alle bør overveje at give en ekstra nøgle til lejligheden til pårørende, naboer eller viceværten, så man kan komme ind i akutsituationer. Ældre og gangbesværede bør undlade at låse den ekstra nederste lås, da ekstranøglen så ikke kan bruges. Dørene er sikre nok med den almindelige lås.



- Mulighed for at få opsat flere skraldespande i området? Bestyrelsen vil overveje mulighederne herfor.
- Skal generalforsamlingen ligge i december, hvor mange har travlt? Måske den kan ligge allerede i november eller måske helt vente til starten af det nye år.
- Mange er tilmeldt mailordning, men stadig 47 som ikke er på. Sørg for at melde jer til, så foreningen kan spare penge på porto og tryk.
- Husk de sociale arrangementer – fastelavn, sommerfest og jul.
Hvis de fortsat skal blive til noget, er det nødvendigt at nogle flere henvender sig og hjælper med at arrangere dem. Interesserede bedes melde sig til Niels Madsen.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet kl. 20.20.

Gentofte, den 6. december 2017

Dirigent:

Thomas Lyng