

AB Hvidovrevej 279-279 A-C

Referat fra ordinær generalforsamling den 5. maj 2025

Mandag den 5. maj 2025 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279-279 A-C med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i kælderkontoret under Hvidovrevej 279 C, 2650 Hvidovre.

Tilstede var 12 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 13 stemmer.

Foreningens formand Gert Westermann bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1-2 - Valg af dirigent og referent

Erik Lennart Petersen fra SJELDANI blev valgt som dirigent. Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 3 – Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde følgende beretning:

Foreningens drift og vedligehold.

Som besluttet på ekstraordinær GF i september 2023, er det planlagte VVS-projekt på ejendommen nu færdiggjort af Wicotec A/S som har udskiftet de såkaldte "røde" rør samlinger som evt. kunne fortære og evt. springe og dermed forårsage vandskader i lejlighederne og på ejendomme. Projektet er afholdt indenfor det aftalte budget.

Derudover er der kun udført almindeligt vedligeholdelsesarbejde på ejendommen i 2024.

Der er ikke pt. planlagt større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, eller andre begivenheder der kan påvirke foreningens økonomi.

Der har ikke været salg af nogen lejligheder i det forgangne år.

Foreningens økonomi.

Foreningens økonomi er forsat god og stabil.

En del af foreningens likvide beholdning kr. 400.000 er pt. anbragt hos Nykredit på 3 måneders aftaleindskud og med en rente på 1,65%.

Der ses ikke andre forhold der påvirker andelsforeningens økonomi.



AB Hvidovrevej 279-279 A-C

Der anvendes valuarvurdering af ejendommen, som pt. andrager kr. 42.520.000. Vurderingen indgår i regnskabet for 2024.

Foreningens øvrige drift følger det vedtagne budget og der er ikke planlagt arbejde eller projekter på ejendommen, der påvirker foreningens økonomi.

Øvrige forhold.

Vi vil igen opfordre alle til at passe på hinanden og på ejendommen – venligst bemærk diverse direktiver for husdyr og affaldsordninger, håndtering af pap som altid SKAL trykkes fladt inden det smides i container, samt at batterier og andet storskrald ikke må smides i de almindelige affaldscontainere. Der anmodes om at kælderen eller øvrige fælles arealer ikke bruges til hensætning af storskrald. Trappeafsatser skal være fri for diverse - ellers bliver de ikke vasket.

Udvis almindelig respekt for naboer og medbeboere ved støj, rygning, parkering etc. og tak til alle for at deltage på fællesarbejdsdagen, så vi i fællesskab kan holde ejendommen og fællesarealer pæne til alles glæde og fordel.

Tak for samarbejdet i det forløbne år.

Beretningen blev med applaus **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 4 – Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen.

Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 208.647 kr., men efter afdrag på prioritetsgælden blev likviditetsresultatet et lille underskud på 42.951 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **52,430700 kr.** (sidste år: 51,264871 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt.**

Ad 5 - Ejendommens vedligeholdelsestilstand og eventuelle modernisering

Formanden orienterede om, at ejendommens kviste er blevet gennemgået af foreningens tømrer. 5 vinduesfag skal udskiftes indenfor 3-5 år og det vil blive gjort i etaper. Arbejdet forventes at kunne laves indenfor driftsbudgettet.

Der er også konstateret et lille hul i taget, som ligeledes vil blive repareret.

Ad 6 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation

Bestyrelsen foreslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:



AB Hvidovrevej 279-279 A-C

§ 3A - Digital kommunikation

- 3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- 3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- 3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **endeligt vedtaget**, idet mere end 2/3 dele af de fremmødte medlemmer stemte for forslaget.

Forslag 2 - Bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder også op- og nedkonvertere foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – Etablering af fibernet

Bestyrelsen foreslår, at foreningen får etableret fibernet i ejendommen.

TDC NET kommer i nærmeste fremtid til at etablere fiber i området. I den forbindelse har foreningen fået tilbudt, at få det etableret uden omkostninger. TDC NET laver en komplet intern ledningsføring i ejendommen, dog med undtagelse af etableringsarbejde i selve boligerne.

Når TDC NET er færdige med etableringen, så kan de andelshavere som måtte være interesserede, vælge at bestille et abonnement igennem en valgfri udbyder. Opsætning af fiberstik i boligen sker sammen med bestilling af et abonnement. TDC NET leverer fibernet infrastrukturen, og bestilling af abonnementstjenester sker igennem en af de udbydere som leverer fibernet på TDC NET Fiber.

Oprettelsesomkostninger sker under udbyderens normale betingelser og vilkår, og er en individuel sag mellem de enkelte andelshavere og de udbydere de måtte vælge.



AB Hvidovrevej 279-279 A-C

Fordele ved tilbuddet:

1. Uforpligtende for beboerne
2. Åbent net – for nuværende 14 udbydere.
Oversigt over udbyderne findes her: www.tdcnet.dk/udbydere
3. Fremtidssikring af ejendommen
4. Mulighed for højhastigheds synkroner forbindelser
5. Ingen service/vedligeholdelse
6. Ingen driftsomkostninger

Der blev stillet spørgsmål til, om der var indhentet flere tilbud og om der var andre forhold i tilbuddet, som burde overvejes. Formanden understregede at forslaget ikke medfører omkostninger for foreningen og at medlemmerne efterfølgende frit kan vælge leverandør. Der blev også spurgt ind til, hvor i lejligheden det vil blive placeret. Hertil blev der svaret, at det vil blive placeret ved hoveddøren, medmindre andet aftales. Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 7 – Budget og evt. ændring i boligafgift

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 8 - Valg til bestyrelsen

På denne generalforsamling var bestyrelsesformand Gert Westermann og bestyrelsesmedlem Camilla Marquard Wood. Begge blev genvalgt med applaus.

Derudover skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år, da Emma Præst Simonsen fraflytter foreningen og Niels Ove Jensen ønskede at udtræde af bestyrelsen. Som nyt bestyrelsesmedlem for et år blev Troels Østergaard Nielsen valgt.

Som suppleanter blev Rene Bek genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Gert Westermann	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Camilla Marquard Wood	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Troels Østergaard Nielsen	på valg i 2026
Suppleant	Rene Bek	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som revisor blev revisionsfirmaet Dansk Revision genvalgt.



AB Hvidovrevej 279-279 A-C

Ad 9 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Et medlem efterspurgte en ny hængelås til cykelskur. Dette fås ved henvendelse til bestyrelsen.

Et medlem efterspurgte gødning af græsplænen.

Et medlem ønskede, at generalforsamlinger fremover også annonceres ved opslag i opgangene.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:45.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.sjeldani.dk/forening/hvidovrevej/

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Erik Lennart Petersen (dirigent) samt Gert Westermann (formand), Camilla Marquard Wood (bestyrelsesmedlem)
og Troels Østergaard Nielsen (bestyrelsesmedlem)



AB Hvidovrevej 279-279 A-C



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	A/B Hvidovrevej 279-279 A-C
A2	Adresse	Hvidovrevej 279 og 279 A-C
A3	CVR-nr.	2627 4729

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	5. maj 2025
--	-------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sæt kryds		
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	42.520.000 kr.	21.518 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	3.063.377 kr.	1.550 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver		
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	613 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		



AB Hvidovrevej 279-279 A-C

	Teknisk andelsværdi	Gens kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	18.578 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	2.981 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	21.559 kr.
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85,4
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



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.”

Erik Lennart Petersen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

Serienummer: 9397df40-de0e-45e5-8867-c75288a7b1bd

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-05-08 09:12:06 UTC



Camilla Marquard Wood

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3cc67310-7f4b-417d-9b1b-cdb7a23f0f38

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-05-08 09:12:56 UTC



Troels Østergaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4ec9b7da-67d4-4d28-a650-ffb6f6fe26c7

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-08 10:43:08 UTC



Gert Westermann

Bestyrelsesformand

Serienummer: c6fe3f68-c4d1-4c3d-83a5-27523f64e1d6

IP: 185.9.xxx.xxx

2025-05-08 12:15:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.