



År 2019 den 24. april afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Hvidovrevej 279-279 A-C. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi og fremlæggelse af bilag 4 nøgletal.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand.
6. Indkomne forslag.
 - a. Administrator foreslår at afskaffe andelsbeviserne. Det kræver at vedtægtens § 7.3. 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 overdragelsen af andelen, og indskud vil fremgå af købsaftalen, ligesom indskud også fremgår af foreningens årsrapport”
 - b. Bestyrelsen foreslår at udvide vedtægtens § 20.2 med bestemmelse om, at der skal foretages obligatorisk el- og vvs-tjek af lejligheder, der sættes til salg Dette kan ske med følgende nye tilføjelse:
”Ved de enkelte overdragelser i ejendommen udføres el-tjek af boligens el-installation af en autoriseret el-installatør, samt vvs-tjek af boligens vvs- og gasinstallationer udført af en autoriseret vvs-installatør. Kun autoriserede installatører valgt af bestyrelsen er berettiget til at udføre el- og vvs-tjek ved overdragelse. Udgifterne hertil medtages i skønsmandens opgørelse som en udgift for overdrageren/den fraflyttende andelshaver.”
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
8. Valg til bestyrelsen.
9. Eventuelt

Ad. 1.

Formand Gert Westermann bød velkommen.

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 11 andelshavere. Der forelå endvidere 1 fuldmagt, så 12 ud af i alt 18 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var indkommet 4 medlemsforslag til behandling under dagsordenens punkt 6. 1) et ændringsforslag til husordenen fra Naja Grøn Pedersen & Kathrine Skaaning Toft om at tillade at der kan holdes mellemstørrelse hund eller kat, 2) et forslag fra Peter Klessen Wagner om at få tilladelse til at indrette privat pulterrum i kælder, 3) et forslag fra samme om at få tilladelse til at privat opbevaringsrum i loft over hans lejlighed og 4) et forslag fra Steven Wood om at få tilladelse til at opsætte oplader til el-bil enten som en fælles ladebox med 2 stik, en eksklusiv ladebox kun til hans bil eller trække et ladekabel fra hans egen lejlighed til P-pladsen.

Ad. 2.

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

Ad. 3.

Formand Gert Westermann omdelte en skriftlig beretning. Beretningen er vedlagt referatet.

Bestyrelsens beretning godkendtes.

Ad. 4.

Søren Kornum gennemgik regnskabet for 2018, som udviste et overskud på kr. 168.250 før afdrag på prioritetsgæld. Afdrag udgjorde kr. 267.832

Overskuddet var ca. 67 t.kr. lavere end budgetteret. Posten ”renovation” havde været underbudgetteret, fordi der var gået ”kludder” i Hvidovre kommunes opkrævninger. I 2017 var der



kun blevet opkrævet en halv renovationsafgift. Fejlen var blevet rettet ved at kommunen i 2018 havde efteropkrævet den manglende rate på ca. 17 t.kr. og samtidig havde opkrævet 2 rater for 2018 med i alt ca. 29 tk. Dette havde udløst en negativ budgetafvigelse på ca. 46 tkr. Desuden var resultatopgørelse påvirket af ubudgetterede låneomlægningsomkostninger på ca. 31 t.kr.

Den fælles internetforsyning blev lukket endeligt ned i 2018, og regnskabet indeholder p.t. en gældspost på kr. 1.070, som der i 2019 vil blive taget stilling hvordan skal behandles.

Efter modtagelse af ny handelsværdiurdering på 36,5 mio.kr. og en nedregulering af vedligeholdelsesreserven på kr. 890.883 ville andelskronen kunne forhøjes fra nuværende 37,6362 til 42,7558. Lars Berg omdelte et regneark der viste andelsværdiens udvikling for hver enkelt andel fra foreningens stiftelse til nu. Lars' oversigt er vedlagt referatet.

Såvel regnskabet for 2018 som bestyrelsens forslag til ny andelskrone på kr. 42,7558 blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten forelagde herefter det lovpligtige bilag 4 om nøgletal med en bemærkning om at den eneste nye oplysning i bilaget i forhold til regnskabets nøgletal er punkt L1 om, om foreningen har en vedligeholdelsesplan eller ej.

Ad. 5.

Bestyrelsen oplyste, at man i 2019 forventede kun at udføre normal vedligeholdelse, som kunne holdes inden for rammerne af driftsbudgettets vedligeholdelsesrammen.

Desuden forklarede formanden at bestyrelsen havde pålagt sig selv den regel ikke at afholde enkeltudgifter over kr. 50.000 uden først at høre andelshaverne.

Bestyrelsen var opmærksom på at det på et tidspunkt ville blive nødvendigt at skiftet vinduer i boligerne i forhuset.

Ad. 6

a. Vedtægtsændring § 7.3

Den foreslåede vedtægtsændring af § 7.3 om afskaffelse af andelsbeviser godkendtes enstemmigt og endeligt.

b. Vedtægtsændring § 20.2

Den foreslåede vedtægtsændring af § 20.2 om at der skal foretages obligatorisk el- og vvs-tjek ved salg af lejligheder med autoriserede installatører valgt af bestyrelsen godkendtes endeligt ved skriftlig afstemning med 10 stemmer for og 2 imod.

c. Husorden, husdyr

Den foreslåede ændring til husordenens husdyrbestemmelse om at tillade, at der kan holdes mellemstørrelse hund eller kat på en række nærmere bestemte vilkår, som fremgår af vedlagte forslagstekst og ansøgningsformular.

Forslaget blev debatteret og sat til skriftlig afstemning. For forslaget stemte 6, imod stemte 5 og 1 stemte hverken for eller imod forslaget. Resultatet fik dirigenten til at fastslå, at forslaget ikke havde opnået simpelt flertal efter vedtægtens § 27.1. hvori det hedder:

”Generalforsamlingen træffer beslutning ved **simpelt flertal blandt de fremmødte...**”

Dirigentens afgørelse hentede sin hjemmel i det juridiske begreb om ”**simpel absolut majoritet**”, som foreligger når et forslag har fået over halvdelen af de afgivne stemmer.

Forslagsstilleren rettede efterfølgende indsigelse over dirigentens afgørelse med henvisning til, at det på Andelsportalen.dk oplyses, at ”**Simpelt flertal** betyder, at én stemmes overvægt kan vedtage forslaget eller omvendt. Hvis andelshavere vælger at undlade at stemme, så er det uden betydning for resultatet af afstemningen. Det er derfor kun stemmer for eller mod forslaget, der er gyldige. Simpelt flertal bruges ofte til afstemninger om tilladelse til husdyr.....”



Dirigenten medgav at der efter sidstnævnte definition var én stemme mere for forslaget end imod det, og at det dermed var vedtaget.

Da vedtægtens flertalsbegreb konkret referer til antallet af fremmødte (12), mens Andelsportalsens flertalsbegreb kræver, at der ved afstemning skal ses bort fra blanke stemmer (11), kan der berettiget rejses tvivl om dirigentens slutfortolkning er korrekt. Modtager dirigenten inden 14 dage efter referatets offentliggørelse indsigelse mod godkendelsen af ændringen til husdyrbestemmelse, vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med deltagelse af advokat til ombehandling af forslaget.

d. Privat pulterrum i kælder

Ansøgning fra Peter Klessen Wagner om at få tilladelse til at indrette privat pulterrum i kælder afvistes med 7 stemmer imod at give tilladelse til indretningen. 2 stemte for og 3 stemte hverken for eller imod.

e. Privat opbevaringsrum i loft

Ansøgning fra Peter Klessen Wagner om at få tilladelse til at få tilladelse til at privat opbevaringsrum i loft over hans lejlighed godkendtes med 10 stemmer at give tilladelse til indretningen. 1 stemte imod og 1 stemte hverken for eller imod. Peter afholder selv alle omkostninger ved inddragelse af loftet og bevarelse af adgang til den resterende del af loftet.

f. Opsætning af oplader til el-bil

Ansøgning fra Steven Wood om at få tilladelse til at opsætte oplader til el-bil enten som 1) en fælles ladebox med 2 stik, 2) en eksklusiv ladebox kun til hans bil eller 3) til at trække et ladekabel fra hans egen lejlighed til P-pladsen drøftedes.

Først satte dirigenten Stevens første mulighed til skriftlig afstemning. For forslaget stemte 6. 4 stemte imod og 2 stemte hverken for eller imod. Resultatet fik dirigenten til at fastslå, at forslaget ikke havde opnået simpelt flertal efter vedtægtens § 27.1. hvori det hedder:

”Generalforsamlingen træffer beslutning ved **simpelt flertal blandt de fremmødte...**”

Med henvisning til diskussionen om simpelt flertal under behandlingen i punkt 6 c medgav dirigenten efterfølgende, at der var 2 stemmer mere for forslaget end imod det, og at det dermed var vedtaget.

Da vedtægtens flertalsbegreb konkret referer til antallet af fremmødte (12), mens Andelsportalsens flertalsbegreb kræver, at der ved afstemning skal ses bort fra blanke stemmer (10), kan der berettiget rejses tvivl om dirigentens slutfortolkning er korrekt. Modtager dirigenten inden 14 dage efter referatets offentliggørelse indsigelse mod godkendelsen af at opsætte en fælles ladebox med 2 stik, vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med deltagelse af advokat til ombehandling af forslaget.

Forslagsstilleren afholder udgift til ladebox – foreningen afholder montageudgift til elektriker.

Inden den ændrede afgørelse havde Stevens 2 mulighed været sat under afstemning. For denne anden mulighed havde 10 stemt for, ingen imod og 2 havde hverken stemt for eller imod denne mulighed.

Forslagsstilleren afholder selv alle omkostning til denne løsning.

Det blev i tilknytning til forslaget præciseret, at andelshaverne ved parkering i gården viste størst muligt hensyn til el-bil ejere ved ikke at benytte opladepladser, hvis andre P-pladser måtte være ledige. Men opladepladser er omvendt ikke eksklusive P-pladser for el-bil ejere.

Ad. 7.

Søren Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2019, der var baseret på uændret boligafgift. 3% stigning til betaling af facadeisolering og – vedligeholdelse gennemførtes pr. 1.1.2019.

Bestyrelsens forslag til budget for 2019 med uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8.

Gert Westermann genvalgte som formand for bestyrelsen for 2 år

Nyvalgt til bestyrelsen blev henholdsvis Nathalie Toft Pedersen og Peter Klessen Wagner for 2 og 1 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Gert Westermann	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Niels Ove Jensen	1 år
	Nathalie Toft Pedersen	2 år
	Peter Klessen Wagner	1 år

Som suppleant blev Rene Bek genvalgt for 1 år.

Ad. 9.

Indsigelserne vedrørende simpelt flertals afgørelserne i punkt 6.c og 6.f meddeltes under dette punkt.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.05

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

Hvidovre den 24 april 2019

Beretning for 2018 Andelsforeningen AB 279, Hvidovrevej 279, 2650 Hvidovre.

Foreningens drift og vedligehold.

I det forløbne år har der været fokus på den almindelige drift og vedligeholdelse af ejendommen – og der er udskiftet vinduer i erhvervs andelene stue etagen forhuset og kælder mod gården, som ikke har været udskiftet tidligere.

Alle udgifter hertil ligger indenfor det almindelige vedligeholdelsesbudget.

Endvidere er facade renoverings -/gavliserings projektet af baghuset sat i gang som vedtaget på GF i april 2018. Projektet er i skrivende stund færdig gjort med et godt resultat og til den aftalte pris. Dog er der aftalt mindre tillægsarbejder som afholdes under drift budget for 2019.

Foreningens økonomi.

I forbindelse med vedtagelsen af facade renoveringen på GF i 2018, blev det vedtaget at hjemtage lån til projektet, hvilket er sket ved udgangen af 2018. Lånet andrager kr. 521.000,- i hovedstol og afdrages kvartalsvis over 30 år og har en obligationsrente på 2%.

Den aftalte huslejeforhøjelse er således effektueret fra By & Bolig - med start fra januar 2019, som besluttet på GF 2018.

Foreningen har ved udgangen af 2018 fået ny valuarvurdering af ejendommen, som nu andrager kr. 36.500.000. Den nye vurdering indgår i regnskabet fremefter.

Foreningens øvrige drift følger det vedtagne budget og der er ikke for nuværende planlagt yderligere arbejder på ejendommen der påvirker foreningens økonomi yderligere.

Øvrige forhold.

Vi byder velkommen til ny andelshaver Steven Wood, andelen Hvidovrevej 279 B 1 sal th.

Der er udskiftet en fedtudskiller i kloakken ved andelshaver, Restauranten, Hvidovrevej 279 st.tv. Beløbet andrager kr. 67.800.- excl. Moms og beløbet er betalt af AB279 som et udlæg - og der er herefter etableret en låneaftale på 5 år som afdrages af Andelshaver månedsvi, overfor AB279.

Der har i 2018 ikke været yderligere forhold der påvirker foreningens økonomi eller drift.

På bestyrelsens vegne AB 279

Gert Westermann

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.”

Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration APS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 87.63.xxx.xxx
2019-05-13 08:13:55Z

NEM ID 

Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration APS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 87.63.xxx.xxx
2019-05-13 08:13:55Z

NEM ID 

Nathalie Toft Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-741946589759
IP: 62.44.xxx.xxx
2019-05-13 10:20:10Z

NEM ID 

Gert Westermann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-534714672694
IP: 77.213.xxx.xxx
2019-05-13 18:24:34Z

NEM ID 

Peter Klessen Wagner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-608977533695
IP: 83.88.xxx.xxx
2019-05-15 14:41:18Z

NEM ID 

Niels Ove Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-079968719913
IP: 91.100.xxx.xxx
2019-05-16 05:09:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EU04K-DPNAT-OGVUL-FWUKY-NZTMB-56Z28

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