



Den 13. april 2011 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
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer
6. Indkomne forslag:
 - a. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 3, 7 og 23.
 - b. Bestyrelsen indstiller, at generalforsamlingen træffer beslutning om at sælge P-kort til parkeringspladsen til en årlig pris, som fastsættes på hvert års ordinære generalforsamling og indstiller første gang en pris på 500 kr. pr. P-kort. Ved godkendelse af forslaget fastlægges tillige parkeringstilladelsens øvrige nærmere vilkår.
 - c. Bestyrelsen foreslår, at foreningen får hurtigere Internetopkobling.
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 8 andelshavere. Endvidere forelå der 3 fuldmagter, så 11 ud af i alt 17 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var efter dagsordenens udsendelse indkommet yderligere 3 forslag til behandling under dagsordenens punkt 6.

Ad. 2.

Søren Kornum, BY & BOLIG, blev valgt som referent.

Ad. 3.

Formand Gert Westermann omdelte bestyrelsens beretning, der foreligger skriftligt og er vedhæftet referatet.

Der blev spurgt til, hvordan træet på de nye altaner skal vedligeholdes. Bestyrelsen lovede at sende vedligeholdelsesbeskrivelsen til de berørte andelshavere. Det var heri bl.a. angivet, hvilken olie træet skulle behandles med.

Omkring fælles arbejdsweekender blev det oplyst at der efterhånden var blevet tradition for at de 2 weekender blev placeret første søndag i henholdsvis maj og september.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad. 4.

Søren Kornum gennemgik regnskabet for 2010, som udviste et likviditetsunderskud på kr. 168.459 efter afdrag på prioritetsgæld.

Resultatet var ca. 124 t.kr. lavere end budgetteret. Afvigelsen skyldtes hovedsagelig at årets snerydning var blevet ca. 20 t.kr. dyrere end i 2009, at der i 2009 ikke havde været foretaget slutafregning af for vandafregningen fra 2008 med 67 t.kr., og at årets afskrivninger var blevet 17 t.kr. højere end budgetteret på grund af de nye hoveddøre og isolering af kælderloft.

Ved en fejl havde revisor ikke oplyst den offentlige kontantvurdering pr. 1.10.2010 på 24,4 mio.kr. i regnskabet, men havde fortsat anvendt den offentlige kontantvurdering pr. 1.10.2009, selvom regnskabet var færdigredigeret ca. 14 dage efter offentliggørelsen af 2010-vurderingerne.



Fejlen medførte, at den oplyste maksimale andelskroneberegning i note 28 på 25,11 var forkert og højest kunne beregnes til 23,37.

Generalforsamlingen ønskede at revisor udarbejdede nyt regnskab med korrekt andelskroneberegning, som kunne udsendes til medlemmerne.

Regnskabet for 2010 godkendtes under forudsætning af, at den forkerte oplysning om den kontante ejendomsværdi blev rettet. Med 10 stemmer for og 1 imod godkendtes den af administrator foreløbigt beregnede maksimale andelskroneberegning på kr. 23,36 under forudsætning af, at revisor lavede nyt regnskab, som kunne bekræfte administrators beregning.

Ad. 5.

Bestyrelsen forestillede sig, at der som øremærket vedligeholdelse i 2011 kun blev lagt ny asfalt mellem facaden og fortovet ud for Hvidovrevej 279. Der var indhentet tilbud på arbejdet. Det kunne udføres for ca. 25 t.kr. dvs. inden for den ramme til vedligeholdelse, der var indeholdt i budgetforslaget under dagsordenens punkt 7.

Det blev aftalt, at bestyrelsen skulle hjemtage kontroltilbud på arbejdet og ved samme lejlighed undersøge om asfalt eventuelt kunne erstattes med en fliseløsning indenfor en samlet ramme på maksimalt 30 t.kr.

Ad. 6 a

Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægtens § 3, 7 og 23 blev enstemmigt godkendt af de fremmødte, men kunne dog kun foreløbig vedtages, fordi der ikke havde deltaget 2/3 af foreningens medlemmer i generalforsamlingen. For endeligt at kunne godkendes skal ændringerne vedtages ved 2. behandling på endnu en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af de fremmødte også godkender ændringerne.

De godkendte ændringer har følgende ordlyd:

- Som nyt stk. 2 i § 3 indsættes:

"Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsbolig-foreningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15."

Tidligere § 3, stk. 2 ændres til § 3, stk. 3 og tidligere § 3, stk. 3 ændres til § 3, stk. 4

- Nuværende § 7 stk. 2 ændres til følgende ordlyd:

"Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforenings-lovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende."

- Nuværende § 23, stk. 2, ændres til følgende ordlyd:

"Alle vilkår for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overtagelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion."



Ad. 6 b

Efter en længere debat blev det med 8 ud af 11 stemmer vedtaget, at der fra 1.1.2012 sælges P-kort til parkeringspladsen til en pris af 500 kr. pr. kort.

Alle lejligheder/hustande kan frit købe 1 P-kort – dog kan lejligheder/hustande med bil købe op til 2 P-kort.

Derudover kan der udleveres håndværkerkort efter nærmere aftale med bestyrelsen.

Ad. 6 c

Det blev enstemmigt besluttet, at bestyrelsen kunne rekvirere levering af hurtigere Internetforbindelse til ejendommen.

Ad. 6 d

Der var fra Peter Klessen Wagner indkommet forslag om at bortauktionere brugsretten til tørrerum nr. 2. og lade højstbydende selv istandsætte rummet.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der på sidste års generalforsamling den 14.4.2010 havde været almindelig enighed om at beholde tørrerum nr. 2 som tørrerum samt istandsætte det ved foreningens foranstaltning. Beslutningen herom var truffet med en stemmervægt på 13 stemmer, og dirigenten ville derfor ikke tillade, at beslutningen nu blev omgjort med færre stemmer end de 13, der oprindeligt havde truffet beslutningen om rummets anvendelse.

Ad. 6 e

Der var fra Peter Klessen Wagner indkommet forslag om vedtægtsændring til stk. 2. i § 11 om forandringer i boligen til følgende ordlyd:

"Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges skriftligt for bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer."

Vedtægtsændringsforslaget blev enstemmigt godkendt af de fremmødte, men kunne dog kun foreløbig vedtages, fordi der ikke havde deltaget 2/3 af foreningens medlemmer i generalforsamlingen. For endeligt at kunne godkendes skal ændringerne vedtages ved 2. behandling på endnu en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af de fremmødte også godkender ændringerne.

Ad. 6 f

Der var fra Peter Klessen Wagner indkommet forslag om, at der kun skulle gives entreprenører, der betjener foreningens naboejendomme, tilladelse til at komme ind foreningens grund og udføre arbejde herfra, hvis der i hvert enkelt tilfælde blev indgået skriftlig aftale med den pågældende entreprenør om vilkårene herfor.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 7.

Kasper Roland forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2011 samt overslagsbudgetter for 2012-2016.

Budgetmæssigt bestod den vigtigste udfordring i at få elimineret de løbende driftsunderskud og få afviklet gælden på foreningens kassekredit.

Som det fremgik af bestyrelsens plan, ville dette kunne opnås ved at lade boligafgiften stige som foreslået med:

5% pr. 1.7.2011

10% pr. 1.1.2012

10% pr. 1.1.2013 og

5% pr. 1.1.2014

Det blev oplyst, at den nuværende boligafgift før de foreslåede stigninger andrager 463 kr. pr. m², at alle væsentlige vedligeholdelsesmangler var afhjulpet, og at afdragsfriheden på rentetilpasningslånet med en hovedstol på 3.885.000 kr. udløber i 2016.



Under forhandlingen om budgettet blev bestyrelsen bedt om at undersøge om afdragsfriheden på rentetilpasningslånet eventuelt ville kunne bibeholdes og om bestyrelsen ville prøve at lave en mere planlagt gældsafvikling. Det kunne tages i betragtning at der ville komme et kontant provenu på ca. 1 mio.kr., hvis en af lejelejlighederne blev solgt.

Bestyrelsens forslag til budget for 2011 godkendtes samt boligafgiftstigningerne på 5% pr. 1.7.2011 og 10% pr. 1.1.2012.

Ad. 8.

Formand Gert Westermann var på ordinært valg og genvalgte for 2 år.

Lise-Ulla Andersen var på ordinært valg og ønskede at fratræde. Peter Klessen Wagner på ordinært valg og genvalgte for 2 år. Pia Bergstrøm Frederiksen nyvalgte ligeledes for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Gert Westermann	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Peter Klessen Wagner	2 år
	Pia Bergstrøm Frederiksen	2 år
	Lena Jensen	1 år
	Kasper Roland Larsen	1 år

Som suppleant blev Niels Ove Jensen genvalgt for 1 år.

Bestyrelsen fik bemyndigelse til at vælge ny revisor.

Ad. 9.

Det blev nævnt at man burde sætte solfangere op for at begrænse udgiften til opvarmning af vand. Peter Klessen Wagner syntes det lød superfedt og havde fra sit arbejde erfaring med denne type vedvarende energi.

Lise-Ulla Andersen tilbød fortsat at hjælpe til med at lukke håndværkere ind på ejendommen i dagtimerne, når andre var på arbejde.

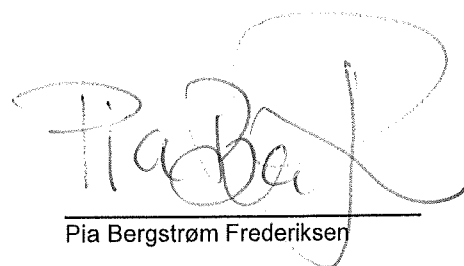
Bestyrelsen blev gjort opmærksom på at ventilator til tørrerum kunne fås i en version med solceller.

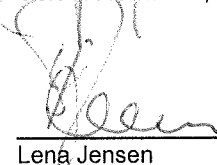
Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.30

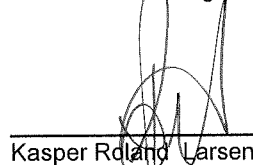
Hvidovre, den 13.4.2011


Gert Westermann, formand

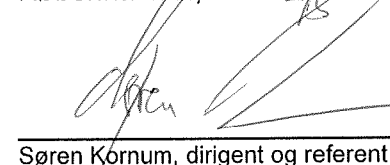

Peter Klessen Wagner


Pia Bergstrøm Frederiksen


Lena Jensen


Kasper Roland Larsen

København N, den 2/5 2011


Søren Kørnum, dirigent og referent

Andelsforeningen AB 279 - Bestyrelsens beretning for 2010.

I 2010 har der igen været fokus på ejendommens vedligeholdelse.

Alle altaner i forhuset er blevet udskiftet med nye fine altaner. Resultatet er blevet meget fint og tjener til at bedre ejendommens udseende og værdi fremover. Vi håber at de vil blive brugt flittigt fremefter.

I baghuset er loftet i kælderen blevet isoleret for at give bedre varme for lejlighederne i stue etagen, ligesom loftet i kiosken er blevet isoleret for at give bedre varme for lejligheden over. Vi håber det har hjulpet i en ellers meget kold vinter.

Sidst og ikke mindst har vi fået nye hoveddøre i alle lejlighederne i baghuset, samt hos erhvervene i forhuset – og alle tilkendegiver at det har hjulpet meget på både lyd og varme.

I forhuset har vi nu fået solgt arealet med de tidligere loftsrum, som nu er blevet inddraget i lejligheden 279, 3 tv.

Dermed har vi også fået opført 6 nye kælderrum, som ligger i kælderen under 279 A tv.

I 2010 har vi fået 2 nye medlemmer i AB279. Vi kan byde velkommen til Bjarne Dahlmann i 279 3.tv og Pia B. Frederiksen i 279 2. mf.

På vores fælles weekend arbejde har vi fået malet vores hegn samt cykel-og skraldehus, samt fået ryddet op diverse havemøbler etc. Det har pyntet.

Også dette år skal vi bede alle om at passe på vores fælles ejendom, så det også fremover er et pænt sted at bo – det gavner os alle sammen. Vi skal opfordre alle beboere og erhverv om at bruge vores skralderum rigtigt og lade være med at stille storskrald og andet ind i skralderummet. Pap skal være fladt før det ligges i containeren. Endvidere skal der gøres opmærksom på at det ikke er tilladt at opbevare møbler eller andet under trapperne. Storskrald er eget ansvar.

Der vil forsat være behov for at forbedre og vedligeholde ejendommen i tiden fremover, derfor skal vi også denne gang opfordre alle til at deltage i det fælles arbejde i maj og august måned.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen AB 279