

## Referat fra ordinær generalforsamling den 15. april 2024

Mandag den 15. april 2023 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Hvidovrevej 279 C i haven, 2650 Hvidovre.

Tilstede var 13 medlemmer, ingen 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

---

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Ditte Marie Møller Rønholm blev valgt som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 3 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Det forløbne år har været et roligt år uden større opgaver på ejendommen. Der har kun været udført almindelig vedligeholdelses arbejde på ejendommen.

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

Der har kun været et salg i 2023 af lejligheden i 279 A st.th. som er solgt og vi byder ny ejer Raymond velkommen til Foreningen.

#### **Foreningens drift og vedligehold.**

Det forløbne år har kun haft fokus på den almindelige drift og vedligeholdelse af ejendommen. Vores græsplæne har fået lidt ekstra opmærksomhed fra gartner etc. og ser bedre ud nu og omkostningen fremgår under vedligeholdelsen note 5.



# AB Hvidovrevej 279

Monteringen af nye vandmålere der kan fjernaflæses er færdig gjort og omkostningen indgår nu i regnskabet for 2023. Desuden er der udskiftet en varmtvandsbeholder i forhuset som indgår i den almindelige drift under noter 5. varmeanlæg, som har medført en samlet overskridelse af budget for vedligeholdelsen på kr. 64.698,- for indeværende år.

Som besluttet på ekstraordinær General Forsamling den 21. september 2023 er der nu sat gang i udskiftning af VVS installationer i de enkeltete lejligheder, som er truet af corrosion i og omkring vandmålere. Arbejdet forventes afsluttet i marts 2024 og udgiften vil derfor figurere i 2024 regnskabet.

## Foreningens økonomi.

Foreningens økonomi er forsat god og stabil. Renten på Foreningens F1 rentetilpasningslån hos Jyske Realkredit A/S lån nummer 6482 13565393 er steget til 4,08% og påvirker Foreningens økonomi med en øget renteudgift, som indgår i den almindelige drift note 8. med ca. kr 57.000 årligt pt. Renten forventes at falde en smule i 2024.

Der ses ikke andre ændringer der påvirker Andelsforeningens økonomi.

Der anvendes valuarvurdering af ejendommen, som ved udgangen af 2023, andrager kr. 41.900.000. Vurderingen indgår i regnskabet for 2023.

Foreningens øvrige drift følger det vedtagne budget og der er for nuværende ikke planlagt arbejde 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 storskrald ikke skal smides i de almindelige affaldscontainere.

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 **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 4 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 96.641 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 251.598 kr. Dog skal det noteres at der i dette regnskabsår er brugt 314.698 kr. på vedligeholdelse af ejendommen.

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **51.264871 kr.** (sidste år: 51.264871 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**



# AB Hvidovrevej 279

## Ad 5 – Ejendommens vedligeholdelsesstand

---

Bestyrelsen og medlemmerne havde følgende kommentarer til ejendommens vedligeholdelsesstand:

Bestyrelsen arbejder efter princippet "det vi ser". Hvis noget trænger, så udbedres det. Overstiger udbedringen 50.000 kr. vil det blive bragt til medlemmernes godkendelse, øvrigt igangsættes løbende.

Flere andelshavere oplever fugt og utætheder ved altandøre og vinduer, i både for og baghus.

Træværk ved karnapper er udtjent og trænger til eftersyn.

Bestyrelsen er opmærksom på at der af og til er vand i nogle kælderrum. Desværre er det meget dyrt at udbedre dette problem.

## Ad 6 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - 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 2 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

#### § 11 Forandringer (tilføjelse)

- 11-5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 1-4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 11-6 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-4, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.



# AB Hvidovrevej 279

11-7 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

## § 24 Eksklusion (Tilføjelse)

24.1 C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7, Efterfølgende bestemmelser ændrer nummerering.

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget**, idet der ikke var 2/3 dele af foreningens medlemmer til stede skal forslaget tages til endelig behandling på en kommende generalforsamling, som bestyrelsen vil indkalde til, til sommer.

Forslag 3 - Opsætning af **Ladestander** til El-biler.

Bestyrelsen stiller forslag om etablering af en ladestanderløsning i AB 279.

Foreningen har modtaget et tilbud fra Nicklas Schou (279C st.th) og den El-Installatør han arbejder for som hedder Fugmanns El- A/S. De har lavet en måling på vores el-tavler som viser at foreningen godt kan trække strøm nok til at få sat en ladestander sat op.

Desuden har Nicklas tilbudt at trække strømmen frem til en ladestander, som kan opsættes på husgavlen ved baghuset. Det betyder at en ladestander kan benyttes af én bil.

Brugere af ladestander får udleveret en ladebrik som giver adgang til standeren og de får adgang til en App som viser og styrer deres forbrug og betaling for strømmen, samt sørger for at elafgiften refunderes til bruger. Vi har valgt Zaptec som ladestander.

Samlet udgift ligger forventet på ca. 20.000 kr. som tages fra foreningens opsparede midler.

Der skal laves regler for brug af ladestander og parkering – således, at opladning af el-biler ikke giver problemer for øvrige brugere af parkeringspladsen.

Flere af medlemmerne ønskede, at det vil være muligt at oplade flere biler samtidig.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 7 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 8 - Valg

---

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Niels Ove Jensen og Emma Præst Simonsen på valg (begge modtog genvalg). Derudover skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år, da Nathalie Toft Pedersen var fraflyttet foreningen. Som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år blev Camilla Marquard Wood valgt.

Som suppleant blev Rene Bek valgt.



# AB Hvidovrevej 279

Bestyrelsen ser herefter således ud:

|                   |                       |                |
|-------------------|-----------------------|----------------|
| Formand           | Gert Westermann       | på valg i 2025 |
| Bestyrelsesmedlem | Camilla Marquard Wood | på valg i 2025 |
| Bestyrelsesmedlem | Niels Ove Jensen      | på valg i 2026 |
| Bestyrelsesmedlem | Emma Præst Simonsen   | på valg i 2026 |
| Suppleant         | Rene Bek              | på valg i 2025 |

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

## Ad 8 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Et medlem spurte om det stadig er Omni, som vurderer lejligheder for foreningen. Efter generalforsamlingen har Omni bekræftet, at de stadig vurderer lejligheder for foreningen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:46.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og mindst den tegningsberettigede bestyrelse ---

Carsten Volden (dirigent) og Gert Westermann (formand), Camilla Marquard Wood (bestyrelsesmedlem), Niels Ove Jensen (bestyrelsesmedlem) og Emma Præst Simonsen (bestyrelsesmedlem)



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    | AB Hvidovrevej 279             |
| A2 | Adresse | Hvidovrevej 279, 2650 Hvidovre |
| A3 | CVR-nr. | 26 27 47 29                    |

|  |                |
|--|----------------|
| Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. | 15. april 2024 |
|--|----------------|

### 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<br>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   | 41.900.000 kr. | 21.204 kr.      |
| 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  |                |                 |
| 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. |                |                 |

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

|  |             |         |
|--|-------------|---------|
| H1   | Boligafgift | 613 kr. |
| 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. |             |         |



# AB Hvidovrevej 279

## Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

|    |   |            |
|----|---|------------|
| K1 | Andelsværdi   | 18.165 kr. |
|    | Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).  |            |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver  | 3.094 kr.  |
|    | Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.   |            |
| K3 | Teknisk andelsværdi   | 21.259 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 | <input checked="" type="checkbox"/>                                | <input type="checkbox"/> |
|    | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/reovering?           |                          |
|    | Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse. |                          |

## Friværdi

%

|   |   |      |
|---|---|------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)  | 82,3 |
|   | (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.”

## Camilla Marquard Wood

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 109.56.xxx.xxx

2024-04-19 13:11:20 UTC



## Gert Westermann

Bestyrelsesformand

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

IP: 185.9.xxx.xxx

2024-04-20 10:55:51 UTC



## Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-21 11:18:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: PUW4D-KAT15-MU3C7-NY150-XCZXS-5EJSB

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/validator**