

AB Hvidovrevej 279-279A-C

Referat fra ordinær generalforsamling den 14. april 2026

Tirsdag den 14. april 2026 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279-279A-C med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på adressen Hvidovrevej 279 C, kælderkontoret, 2650 Hvidovre.

Tilstede var 8 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 10 stemmer (ud af 19).

Foreningens formand Gert Westermann bød velkommen.

Ad 1-2 - Valg af dirigent og referent

Foreningens administrator Erik Lennart Petersen fra By&Bolig blev valgt som både dirigent og referent.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet til Frederiksberg. Virksomheden har samme CVR-nummer, samme medarbejderne og samme telefonnumre.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 3 – Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde følgende beretning:

”Foreningens drift og vedligehold

I 2025 er der kun udført almindelig løbende vedligeholdelsesarbejde på ejendommen, som ligger indenfor det aftalte budget. Der er ikke pt. planlagt større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, eller andre begivenheder der kan påvirke foreningens økonomi.

Bestyrelsen har dog i samarbejde med Daniel Friis BYGGE RÅDGIVNING fået udarbejdet en ny tilstandsrapport for ejendommen, samt en 10 års plan for vedligeholdelsen. Rapporten er modtaget for sent til at vi kan behandle den på denne GF, men vi vil når den er behandlet og gennemgået med rådgiver indkalde til ekstraordinær GF i løbet af sommeren 2026. Der må forventes udgifter der overstiger vores almindelige vedligeholdelsesbudget, men kan afholdes indenfor den reserve for vedligeholdelse vi har afsat i regnskabet.



AB Hvidovrevej 279-279A-C

Desuden har vi fået ejendommen gennemgået af Howden Brand- og Risikorådgivning med henblik på "Gennemgang af passiv brandsikring og redningsberedskabets indsatsforhold". Rapporten er obligatorisk for andelsforeninger nu. Rapporten siger at tilstanden er gennemgående GOD, men påpeger en række mindre forbedringer, vi skal foretage og udgiften ligger skønsmæssigt på omkring 75.000 kr., som afholdes indenfor vores almindelige vedligeholdelsesbudget. Det skal i den forbindelse påpeges, at vi fremover kommer til at overholde foreningens vedtægter for **TRAPPER: Al henstilling af effekter på trapperne er forbudt særligt på grund af brandfare. Det samme gælder under trapperne.**

Der er solgt 4 lejligheder i 2025 med nye andelshavere, som vi byder velkommen til:

- Johnny Schou i 279B, st. tv.
- Simone Gydholm i 279, 3. th.
- Maja Palner og Marc Svensson i 279C, 1.th.
- Gert Westermann er flyttet internt fra 279, 3.th. til 279C, st.th.

Foreningens økonomi

Foreningen anvender valuar vurdering og økonomien anses som sund og stabil. Årets resultat følger det aflagte budget. Foreningens gæld er lav og med fornuftige lave renter. En del af foreningens likvide beholdning (godt 500.000 kr.) er pt. anbragt på aftaleindskud og med en rente på 1,75 %. Der ses ikke andre forhold, der påvirker andelsforeningens økonomi. Foreningens øvrige drift følger det vedtagne budget og der er ikke pt. 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. Trappeafsætser skal være fri for diverse sko, møbler etc. - ellers bliver de ikke vasket og kan udgøre en brandfare.

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. Gamle udtjente cykler bedes fjernet fra cykelskure så de ikke optager plads.

Tak for samarbejdet i det forløbne år."

Efter beretningen spurgte en andelshaver ind til de mange "gamle" cykler på området, og det blev aftalt, at der skal laves en cykeloprydning.

En anden andelshaver spurgte om brandsikringen er noget, der gøres hvert år, hvilket bestyrelsen bekræftede, da det er blevet lovpligtigt.

Herefter blev beretningen **taget enstemmigt til efterretning.**

AB Hvidovrevej 279-279A-C

Ad 4 - Årsrapport og andelsværdi

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 44.605 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 256.744 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **54,994708 kr.** (sidste år: 52,430700 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 – Ejendommens vedligeholdelsesstand

Formanden orienterede om følgende:

Bestyrelsen har fået udarbejdet en 10-årig vedligeholdelsesplan, som den nu vil gennemgå. Generelt er ejendommen i en god tilstand, og der er intet presserende. Der er dog forslag til vedligeholdelsesarbejder for 3 millioner over de næste 10 år, og bestyrelsen vil i gennemgangen vurdere hvad der skal laves. Indledningsvist vil man bl.a. prioritere vinduerne på 3. sal og de løse tagsten.

Ad 6 - Forslag

Følgende forslag var til behandling:

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 vedr. reservationer i andelskrone-beregningen

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres således, at det fremgår, at der er hjemmel til at foretage reservationer til vedligeholdelse af ejendommen, værdiforringelse eller kurstab mv. i andelskroneberegningen. På denne måde vil foreningen være bedre sikret i dens juridiske stilling i forbindelse med evt. sager.

Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

AB Hvidovrevej 279-279A-C

- A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

- Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsperson, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftspersonen skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftspersonens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftspersonen fastsætter selv sit honorar og træffer



AB Hvidovrevej 279-279A-C

bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – Tilladelse til to indekatte

Nicklas Sørensen og Majken har stillet følgende forslag:

Vi vil gerne stille forslag om, at man i lejlighederne gerne må holde to indekatte, da dette ikke vil medføre yderligere larm og gene i forhold til at have én indekat, og da dette vil øge dyrevelfærden for holdte katte, da de er flokdyr.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 7 - Budget

Dirigenten gennemgik budgetudkastet for 2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2026, og efter afdrag på prioritetsgælden, var der i udkastet budgetteret med et driftsresultat på 259.550, som efter afdrag på foreningens prioritetsgæld ville ende med lille underskud på 7.800 kr.

En andelshaver luftede tanken om at foreningen afmelder abonnementet til YouSee, da mange i foreningen slet ikke gør brug af det. Bestyrelsen vil sammen med administrator undersøge mulighederne for evt. at kunne finde en anden løsning fremadrettet.

Det blev undervejs i budgetgennemgangen aftalt, at der skulle laves nogle enkelte forhøjelser af beløbene for snerydning, vinduespolering, brandsikring, møder og fællesarrangementer. Med ændringerne bliver der derefter budgetteret med et driftsresultat på 211.550 kr., som efter afdrag på prioritetsgælden vil ende med et underskud på 55.800 kr. i 2026.

Det reviderede budget blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 8 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Troels Østergaard Nielsen og suppleant René Bek på valg. Begge blev genvalgt med applaus.

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 2028
Suppleant	Rene Bek	på valg i 2028



AB Hvidovrevej 279-279A-C

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som revisor blev revisionsfirmaet Dansk Revision genvalgt.

Som administrator blev By&Bolig genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

En andelshaver opfordrede til at generalforsamlingen næste år ikke kun annonceres via e-mail, men også ved opslag i opgangene.

Der blev talt om et socialt fællesarrangement i foreningen, og der blev nedsat et festudvalg bestående af foreløbigt Gert Westermann og Troels Østergaard Nielsen.

Formanden spurgte om foreningen skulle beholde aftalen med parkeringsselskabet, der udsteder parkeringsbøder til folk udefra som parkerer i gården. Aftalen koster nemlig foreningen 7.000 kr. om året. Der var stemning for at lade aftalen fortsætte.

En andelshaver spurgte om overvågningen i gården kan moderniseres? Formanden oplyste, at anlægget faktisk lige er blevet repareret, men at bestyrelsen vil kigge på om noget kan skiftes. Ellers skal et nyt overvågningsanlæg op som et forslag på en senere generalforsamling.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:30.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---
Erik Lennart Petersen (dirigent), Gert Westermann (bestyrelsesformand),
Camilla Marquard Wood (bestyrelsesmedlem) og Troels Østergaard Nielsen (bestyrelsesmedlem)

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

<https://beboer.byogbolig.com/forening/hvidovrevej/>



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

Dirigent

Serienummer: bda3eba0-103b-404e-8ac7-9022a322cd5d

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-06-08 18:34:27 UTC



Camilla Marquard Wood

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 94.147.xxx.xxx

2026-06-08 18:37:34 UTC



Gert Westermann

Bestyrelsesformand

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

IP: 185.9.xxx.xxx

2026-06-09 07:11:58 UTC



Troels Østergaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-06-09 08:32:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: UYNKO-XOD3N-MZE2H-5PVGD-IAK32-AZ5H2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.