BY & BOLIG®
ADMINISTRATION A·S

704 – A/B Hvidovrevej 279-279 A-C
Referat af ordinær generalforsamling – 12.4.2016

År 2016 den 12. 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.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer
6. Indkomne forslag.
   a. Der forslås ændring af vedtægtens § 26.1, § 28 og § 35.1, jf. bilag
   b. Det indstilles at bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens afdragsfrie 4,7285 % rentetilpasningslån i BRFkredit. Lånet har en restløbetid på 22 år og en oprindelig hovedstol på 3.885.000 kr. Afdragsfriheden ophører, og der skal ske rentetilpasning pr. 31.12.2016. Det skal ved omlægningen tilstræbes at mest muligt af lånets gæld omlægges til et 30-årigt kontantlån i kombination med anden af bestyrelsen valgt lånetype uden forhøjelse af den nuværende årlige ydelse på 210.221 kr.
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 10 andelshavere. Der forelå endvidere 2 fuldmagter, så 12 ud af i alt 18 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var indkommet tre forslag til behandling under dagsordenens punkt 6, som henholdsvis omfattede 1) overdækning af terrasse i haven, 2) opsætning af hegn mod nabo i det grå hus og 3) forbud mod boldspil på grunden fra Bjarne Dahlmann.

Dirigenten meddelte at Bjarne Dahlmanns forslag ikke ville komme til behandling, da forslagsstilleren ikke var mødt til at fremlægge og drøfte sit forslag med generalforsamlingens deltagere.

Ad. 2.
Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som referent.

Ad. 3.
Formand Gert Westermann omdelte en skriftlig beretning. Beretningen er vedlagt referatet.

René Bek bad bestyrelsen om at få en tekniker til nærmere at undersøge muligheden for hulmursisolering af deres lejligheds gavl, da deres lejligheds fugtproblem i husets gavl ikke kan løses ved indvendig isolering. Formanden ville gerne spørge en anden tekniker.

Det oplystes, at 1. arbejdsdag fast afholdes 1. søndag i maj og 2. arbejdsdag fast afholdes 1. søndag i september, under forudsætning af at vejret tillader det.

Det oplystes desuden, at hver enkelt andelshaver har pligt til selv at bortskaffe eget storskrald. Container skal bestilles særskilt i Hvidovre kommune.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Ad. 4.
Søren Kornum gennemgik regnskabet for 2015, som udviste et overskud på kr. 155.598 før afdrag på prioritetsgæld. Afdragsbetalingen havde udgjort kr. 153.982.

Det belastede resultatet, at det havde vist sig uopsætteligt at udskifte erhverves vinduer for godt 61 t.kr. og afhjælpe en større fejl på den udvendige el-installation, som generede alle baghusets beboere.

Penneo dokumentnøgle: X85G5-3LSA5-YNE2S-36V1E-7ELOM-C07CN

Desuden gjorde Søren Kornum opmærksom på at der kunne være risiko for tab på tilgodehavendet hos det lukkede Minimarked, da der endnu ikke var givet kreditorsamtykke til salg i fri handel.

Såvel regnskabet for 2015 som bestyrelsens forslag til en uændret andelskrone på kr. 24,24 blev enstemmigt godkendt.

Ad. 5.
Formand Gert Westermann indledte punktet med at henvise til bestyrelsens beretning, hvori det var oplyst, at foreningen havde fået udarbejdet en energi- og vedligeholdelsesplan for ejendommen fra OBH gruppen.

Bestyrelsen vil naturligvis løbende følge mulighederne for at kunne finansiere den del af vedligeholdelsesbehovet, som er mest påtrængende.

Der kunne være en rentabel besparelse i at udskifte radiatorernes termostatventiler.

René Bek syntes at omstillingen fra gas til fjernvarme havde givet en bedre varmeoplevelse.

Ad. 6

a. **Vedtægtsændringer**
Vedtægtsændringerne til §§ 26.1, 28 og 35.1 godkendtes enstemmigt og endeligt som vist i bilag vedlagt referatet.

b. **Omlægning af lån**
Generalforsamlingen godkendte enstemmigt at give bestyrelsen den i indkaldelsen foreslåede låneomlægningsbemyndigelse.

c. **Terrasseoverdækning**
Med stemmerne 6 for, ingen imod og 6 blanke stemmer godkendtes bestyrelsens forslag om at opføre en terrasseoverdækning til den tilbudte pris af 69.125 kr. inkl. moms. Finansieringen sker med midler fra driftsbudgettet.

d. **Udskiftning af hegn**
Med stemmerne 9 for, ingen imod og 3 blanke stemmer godkendtes bestyrelsens forslag om at udskifte hegn ind til naboen med det grå hus. Udgiften på 17.750 kr. deles 50/50 mellem andelsboligforeningen og naboen. Finansieringen sker med midler fra driftsbudgettet. Bestyrelsesmedlem Niels Ove Jensen ville i øvrigt drøfte en beskæring af skeltræerne med samme nabo.

e. **Boldspil**
Forslaget fra Bjarne Dahlmann om forbud mod boldspil på grunden udgik, da forslagsstilleren ikke var mødt. Men det blev tilkendegivet at boldspillerne skulle vise hensyn til de parkerede biler og holde boldspil i haven. I modsat fald kunne det blive nødvendigt at bringe husordensreglerne i anvendelse.

Ad. 7.
Søren Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2016, som indeholdt et forslag om en stigning af boligafgiften på 1 % pr. 1.7.2016

Bestyrelsens forslag til budget for 2016med den indeholdte stigning af boligafgiften på 1 % pr. 1.7.2016 godkendtes.

Ad. 8.
Niels Ove Jensen og Kasper Roland Larsen blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Gert Westermann	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Niels Ove Jensen	2 år
	Kasper Roland Larsen	2 år

Som suppleant blev Camilla Andersen genvalgt for 1 år.

Penneo dokumentnøgle: X85G5-3LSA5-YNE2S-36V1E-7ELOM-C07CN

Ad. 9.

Formand Gert Westermann omdelte beboerinformation om praktiske forhold på ejendommen. Informationsbladet er vedhæftet referatet som bilag.

Bestyrelsen blev bedt om at overveje anskaffelse af glascontainer for at undgå at tomme flasker blev efterladt hist og her på fællesarealer og –rum.

På grund af det begrænsede antal P-pladser i gården opfordredes andelshaverne til at bede deres gæster parkere på Hvidovrevej eller på parkeringspladsen bag Alidi.

Lars Berg lovede at følge op på Internetforbindelsen og få retableret efter de skader, som forbindelsen havde fået efter oversvømmelsen i kælderen. Trunjer Urbano Jessica Hvidovrevej 279, 2, th. vil gerne tilkobles Internettet. Lars Berg ville få lavet stik til hendes lejlighed.

En kort debat om YouSees pakketilbud endte med en opfordring til beboerne til at benytte boksløsning via Internettet.

Ekstra nøgler til hoveddøre og fællesrum fås ved henvendelse til bestyrelse eller administrator.

Gert Westermann oplyste at han havde olie til dørlåse, som kunne lånes hvis medlemmerne havde brug for det.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.40

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

Penneo dokumentnøgle: X85G5-3LSA5-YNE2S-36V1E-7ELOM-C07CN

Bestyrelsens beretning for år 2015 - AB Hvidovrevej 279.

Bestyrelsen har i 2015 primært arbejdet med Ejendommens løbende vedligeholdelse og alle arbejder er afholdt indenfor vedtaget budget.

Tilslutning af fjernvarme selskabet er afsluttet i 2015 og kører tilfredstillende.

Der har været boligsalg i det forløbne år og vi byder velkommen til de nye Andelshavere i 279 Restauranten. st.tv. og i 279 2.th.

Andelen forhuset 279 st Andelshaver er ekskluderet p.g.a. manglende betaling og sagen er hos advokat og der forhandles med kreditorerne om på hvilke vilkår de vil kunne godkende et salg.

Vi har skiftet vicevært i 2015 til M.M. Ejendomservice.

Vi har afsluttet malerarbejde på forhuset som er vedtaget på GF i 2013.

Der er opsat nyt hegn mod genboer i baghaven, omkostningen er delt 50/50 med genboer.

Som tidligere vedtaget på GF i 2014 har Bestyrelsen bestilt energi og vedligeholdelses plan for ejendommen hos Rådgivende Ingeniør OBH Gruppen A/S.

Grundlæggende siger rapporten at ejendommens energi- og vedligeholdelse stand er god og tilfredsstillende.

Rapporten der ligger til gennemsyn på hjemmesiden hos By & Bolig –: http://www.nemonline.nu/a-b-hvidovrevej-279-279-a-c henviser til at der kan opnås besparelse på energien under visse forudsætninger som omfatter:

Opsætning af udvendig facade isolering på baghuset til en estimeret pris på kr. 1.150.000,- .

Rapporten henviser til at et tilsvarende facade isolering af forhuset ikke kan etableres grundet altaner på ejendommen.

Rapporten henviser til at eksisterende vinduer i både forhus og baghus kan udskiftes til 3 lags glas, omkostning kr. 730.000,- .

Penneo dokumentnøgle: X85G5-3LSA5-YNE2S-36V1E-7ELOM-C07CN

Rapporten henviser til at tilbage betalingstiden på disse forbedringer ligger mellem 44 og 54 år.

Bestyrelsen har udfra denne rapport pt. ikke tænkt sig at fremsætte forslag til beslutning på GF om evt. igangsætning dette arbejde, grundet den høje pris og lange tilbagebetalingstid på arbejdet. Bestyrelsen vil løbende følge mulighederne for at kunne finansiere den del der er mest påtrængende – eller om muligt hele arbejdet – og indenfor de budget rammer som Andelsforeningen har til rådighed nu dvs. uden at forhøje huslejen markant.

I rapporten fremgår også at udskiftning af vinduer i stue etage og kælder på bagsiden af forhuset trænger til udskiftning og at prisen andrager ca. kr. 75.000,-. Dette arbejde søges afholdt løbende i 2016 og 2017 og indenfor det almindelige afsatte vedligeholdelsesbudget.

Igen i år vil bestyrelsen opfordre alle til at passe på hinanden og huske diverse direktiver for affaldsordninger og at storskrald ikke skal smides i de almindelige affaldscontainere eller henstilles på p-pladsen, udvis almindelig respekt for medbeboere ved støj, rygning, parkering etc. samt at deltage på fællesarbejdsdagen, så vi i fælleskab kan holde ejendommen pæn til alles glæde og fordel.

Tak for samarbejdet i det forløbne år.

Bestyrelsen AB279

Gert Westermann

Penneo dokumentnøgle: X85G5-3LSA5-YNE2S-36V1E-7ELOM-C07CN

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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 AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 93.163.37.26
21-04-2016 kl. 05:53:42 UTC
NEM ID

Søren Kornum
referent
På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 93.163.37.26
21-04-2016 kl. 05:53:42 UTC
NEM ID

Gert Westermann
formand
Serienummer: PID:9208-2002-2-534714672694
IP: 212.242.134.9
24-04-2016 kl. 16:08:52 UTC
NEM ID

Niels Ove Jensen
bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-079968719913
IP: 62.199.43.189
27-04-2016 kl. 17:19:06 UTC
NEM ID

Kasper Roland Larsen
bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-565655998683
IP: 194.239.94.33
09-05-2016 kl. 13:27:13 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: X85G5-3LSA5-YNE2S-36V1E-7ELOM-C07CN

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 tidsstemplet 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**