

År 2021, den 26. maj afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Hvidovrevej 279 & 279 A-C. Generalforsamlingen - der efter vedtægten skulle have været afholdt senest med udgangen af april 2021 - havde ikke kunnet afholdes som foreskrevet på grund coronarestriktionernes regler om forsamlingsforbud. 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. Andelsværdien kan fastsættes til 43,595249 under forudsætning af at vedligeholdelsesreserven og hensættelsen til værdiforringelse af ejendommen holdes uændret på 2.944.640 kr.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand.
 - a. Bestyrelsen foreslår opførelse af cykelskur på tørrepladsen ved gavlen af baghuset, pris ca. 110.000 kr. – alternativt opførelse af cykelskur ved sydgavlen af forhuset, pris ca. 80.000 kr.
 - b. Bestyrelsen foreslår overdækning af cykelparkering ved vestgavlen af baghuset og ved bagsiden af forhuset, pris ca. 40.000 kr.
 - c. Bestyrelsen foreslår evt. etablering af automatiske varmemålere, pris ca. 50.000 kr. Finansiering af forslagene kan ske ved træk på foreningens bankbeholdning og uden forhøjelse af boligafgiften.
6. Indkomne forslag.
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift. Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften holdes uændret.
8. Valg til bestyrelsen.

Formand Gert Westermann er på ordinært valg for 2 år. Bestyrelsesmedlem Nathalie Toft Pedersen er på ordinært valg for 2 år. Som suppleant for 1 år er Rene Bek på valg.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt

Ad. 1.

Formand Gert Westermann bød velkommen.

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen kunne afholdes lovligt som følge af lempelsen i Corona-epidemiens forsamlingsforbud, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 11 andelshavere. Endvidere forelå der 1 fuldmagt, så 12 andele ud af i alt 19 var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var indkommet forslag om udlægning af 80 m² fliser fra Nielsen Jensen. Forslaget tages til behandling under dagsordenes punkt 5.

Ad. 2.

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

Ad. 3.

Formand Gert Westermann omdelte bestyrelsens skriftlige beretning. Beretningen er vedlagt referatet.

Det blev indskærpet, at vedtægtens og husordenens bestemmelser om hundehold skal overholdes. Så ingen løse hunde i haven !

Bestyrelsens beretning godkendtes.

Ad. 4.

Søren Kornum gennemgik regnskabet for 2020, som udviste et driftsoverskud på kr. 274.190 og et likviditetsmæssigt overskud på kr. 134.172 efter afdrag på prioritetsgæld. Afdrag havde udgjort kr. 285.682.

Foreningens likvide midler androg ved regnskabsårets afslutning kr. 462.627. Gælden var ekstraordinært nedbragt med kr. 510.724 til indfrielse af kreditforeningslånet til facade- og gavlprojektet.

Søren Kornum oplyste, at der var indhentet handelsværdivurdering af foreningens ejendom – som lød på 38,5 mio. kr. - Handelsværdivurderingen opfylder lovkravene til fastfrysning af ejendomsværdien, jf. ændringen af Andelsboliglovens § 5, stk. 2.

Under forudsætning af at der bevares en vedligeholdelsesfond på kr. 1.000.000 og en hensættelse til værdiforringelse af ejendommen kan andelskronen forhøjes fra 42,755800 til 43,595249

Såvel regnskabet for 2020 som en ny andelskrone på kr. 43,595249 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.

a+b. Opførelse af cykelskure og overdækning af cykelparkering

Bestyrelsens forslag vedrørende etablering af nyt cykelskur og overdækning af eksisterende cykelparkeringsområder behandledes under ét. Emnet udløste en længere debat, som munde ud i en konstatering af at bestyrelsen fortsat har en bemyndigelse til at bruge op til kr. 130.000 på at finde en løsning vedrørende cykelparkering. Opstår der i processen behov for det, kan bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor løsningsforslaget præsenteres og medlemmerne vil få mulighed for at tage stilling til det.

c. Etablering af automatiske varmemålere

Forslaget om etablering af automatiske fjernaflæselige varmemålere blev vedtaget efter afstemning hvor 8 stemte for forslaget 1 stemte imod og 2 stemmer var blanke.

d. Udlægning af 80 m2 fliser

Forslaget fra bestyrelsesmedlem Niels Jensen om at udlægge et fliseareal på ca. 80 m2 på tørrepladsen ved gavlen af baghuset opnåede ved afstemning 5 stemmer for og 5 stemmer imod. 1 stemme var blank. Da forslaget dermed ikke opnåede simpelt flertal blandt de repræsenterede andelshavere måtte dirigenten konstatere at forslaget var faldet. Afgørelsen skuffede forslagsstilleren stærkt.

Ad. 6

Da der ikke var indkommet forslag udgik punktet af dagsordenen.

Ad. 7.

Søren Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2021, der var baseret på uændret boligafgift

Bestyrelsens forslag til budget for 2021 med uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8.

Formand Gert Westermann blev genvalgt som formand for 2 år.

Nathalie Toft Pedersen genvalgte til bestyrelsen for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

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

Som suppleant blev Rene Bek genvalgt for 1 år.

Ad. 9.

Revision Vadestedet genvalgtes som revisor for andelsboligforeningen.

Ad. 10.

Gert kunne oplyse, at bestyrelsen havde besluttet at få ParkZone til at udføre parkeringskontrol på foreningens parkeringsplads. Aftalen kommer til at koste foreningen 500 kr. pr. måned og medfører, at der opsættes nye skilte med deres parkeringsregler. Der vil blive udstedt parkeringskort til brugerne. Andershaverne bad om at få flere skilte op end det der er i øjeblikket.

Det blev videre oplyst at Gerts nabo sætter sin lejlighed til salg.

Steven spurgte til om generalforsamlingsbeslutningen om, at han for egen regning/el-måler måtte trække ladekabel til sin el-bil forsat stod ved magt, hvilket bestyrelsen kunne bekræfte.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.24

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

Hvidovre den 26. maj 2021

Bestyrelsens beretning for 2020 - Andelsforeningen AB279, Hvidovrevej 279, 2650 Hvidovre.

Det forløbne år 2020 har været et stille og roligt år i Andelsforeningen og uden de store arbejder på ejendomme eller begivenheder i øvrigt.

Der har ikke været salg af lejligheder i året 2020.

Der har i året 2020 kun været udført almindelig løbende vedligeholdelses arbejder på ejendommen.

Der planlægges pt. ikke nogen større arbejder på ejendommen, som kan påvirke foreningens økonomi.

Foreningens drift og vedligehold.

I det forløbne år har der været fokus på den almindelige drift og vedligeholdelse af ejendommen.

Der er udskiftet vinduer i kælderen baghuset 279 A-C, som ikke har været udskiftet tidligere.

Der har desuden været udført maling af opgangen i forhuset 279 - den trængte til det.

Desuden er trappe nedgangen bagsiden mod parkerings pladsen, blevet pudset af murer.

Kælder i baghuset 279 A-C har fået pudset og repareret væggene i kæder gangen og bliver malet efterfølgende af beboere på vores fællesarbejdsdag (Stor tak Niels og Rene ☺)

Alle udgifter hertil afholdes inden for det almindelige vedligeholdelsesbudget.

Foreningens økonomi.

Foreningens økonomi er stabil.

Der anvendes valuarvurdering af ejendommen, som ved udgangen af 2019 andrager kr. 38.500.000. Vurdering indgår i regnskabet for 2020.

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

Øvrige forhold.

Bestyrelsen arbejder pt. på at få ny aftale med parkeringsvagt og forventer at indgå en aftale snarest muligt juni 2021.

Vi opfordre alle til at passe på hinanden og ejendommen – venligst bemærk diverse direktiver for husdyr og affaldsordninger, håndtering af pap som SKAL trykkes fladt inden det smides i container, samt at stor-skrald 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 haven pæn til alles glæde og fordel.

Tak for samarbejdet i det forløbne år.

På bestyrelses vegne,
Gert Westermann
Hvidovre den 26. maj 2021

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: 87.104.xxx.xxx
2021-06-08 11:31:03Z

NEM ID 

Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 87.104.xxx.xxx
2021-06-08 11:31:03Z

NEM ID 

Nathalie Toft Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C
Serienummer: PID:9208-2002-2-741946589759
IP: 213.237.xxx.xxx
2021-06-08 14:36:31Z

NEM ID 

Gert Westermann

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C
Serienummer: PID:9208-2002-2-534714672694
IP: 77.213.xxx.xxx
2021-06-10 11:11:29Z

NEM ID 

Nathalie Toft Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C
Serienummer: PID:9208-2002-2-741946589759
IP: 213.237.xxx.xxx
2021-06-12 13:22:09Z

NEM ID 

Niels Ove Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C
Serienummer: PID:9208-2002-2-079968719913
IP: 84.238.xxx.xxx
2021-06-14 12:24:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DQ550-6E4PO-DVXWP-FJIF-PX306-L400T

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>