



År 2023, den 18. 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 og fremlæggelse af bilag 4 nøgletal. Andelsværdien kan forhøjes fra 48,650341 til 51,264871 under forudsætning af at vedligeholdelsesreserven på 1.000.000 kr. og hensættelsen til værdiforringelse af ejendommen holdes uændret på 1.944.640 kr.
5. Orientering om ejendommens vedligeholdelsesstand.
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 og bestyrelsesmedlem Nathalie Toft Pedersens pladser i bestyrelsen 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 var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 8 andelshavere og 1 var repræsenteret ved fuldmagt, så 9 andele ud af i alt 19 var repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten oplyste at der var indkommet forslag fra Nathalie Toft Pedersen om anskaffelse af palle-sofaer og forslag fra Steven Wood om at hyre en ladestandardrådgiver. Begge forslag vil blive behandlet under dagsordenens punkt 6.

Ad. 2.

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

Ad. 3.

Formand Gert Westermann aflagde bestyrelsens skriftlige beretning, som er vedlagt referatet.

Gert knyttede nogle supplerende bemærkninger til beretningen. For det første oplyste han, at den nye energimærkning blev brugt af bestyrelsen til at afhjælpe mangler ved ejendommens vedligeholdelse som energirådgiveren havde fundet, bl.a. at inddække bagsiden af minimarkedets kældertrappe. For det andet at der via VVS-firma var foretaget gennemgang af ejendommens og lejlighedernes korrosionstæringstruede vandrørsamlinger, som ville give anledning til afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling. Der er p.t. fundet 16 truede samlinger som det ifølge prisoversag vil koste ca. 6.500 kr. pr. stk. at udskifte. Det nye energimærke er lagt op på hjemmesiden www.nonline.nu til gennemsyn.

Bestyrelsens beretning godkendtes.

Ad. 4.

Søren Kornum gennemgik regnskabet for 2022, som udviste et driftsoverskud på kr. 388.859 og et likviditetsmæssigt overskud på kr. 111.362 efter afdrag på prioritetsgæld med kr. 277.497.

Foreningens likvide midler androg ved regnskabsårets afslutning kr. 801.203

Søren Kornum oplyste, at der var indhentet handelsværdiurdering af foreningens ejendom – som lød på 41,7 mio. kr. Under forudsætning af at der bevares en vedligeholdelsesfond på kr. 1.000.000 og en hensættelse til værdiforringelse af ejendommen med kr. 1.944.640,- kan andelskronen forhøjes fra 48,650341 til 51,264871.

Såvel regnskabet for 2022 som en ny andelskrone på kr. 51,264871 blev enstemmigt godkendt.

Det lovpligtige bilag 4 om nøgletal var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Ad. 5.

Da korrosionsrisikoen på rørsamlinger og ISTA fejlen ved montage allerede var kendt, var der ikke behov for yderligere drøftelse af ejendommens vedligeholdelsesstand.

Ad. 6

a. Pallesofa mm til haven

Forslag fra Nathalie Toft Pedersen om at bygge pallesofa til haven af allerede anskaffede paller og indkøb af hynder hertil samt indkøb af enten bålfad eller biopejs godkendes inden for en samlet pris ca. 6.000 til 7.000 kr.

b. El-ladestander til el-bil

Forslag fra Steven Wood om at få en rådgiver til at udarbejde forslag til el-ladestander løsning til el-bil inden for en budgetramme på ca. 5.000 kr. afløstes af, at Niklas Bern Sørensen ville få sit el-firma der er leveringsdygtig i ladestander løsninger til omkostningsfrit at udarbejde tilbud på samlet løsning til foreningen

Ad. 7.

Søren Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2023, der var baseret på uændret boligafgift.

Bestyrelsens forslag til budget for 2023 med uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8.

Formand Gert Westermann og bestyrelsesmedlem Nathalie Toft Pedersen genvalgte til bestyrelsen begge for en 2 årig periode.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Gert Westermann	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Nathalie Toft Pedersen	2 år
	Niels Ove Jensen	1 år
	Emma Præst Simonsen	1 år

Som suppleant blev Rene Bek genvalgt for 1 år.

Ad. 9.

Revision Vadestedet genvalgte som revisor for andelsboligforeningen.

Ad. 10.

Det blev oplyst, at altandør i forhus ikke var tæt og havde forårsaget rådskade i bundkarm. Formanden oplyst at bestyrelsen ville lade tømmeren komme ud og afhjælpe skaden og kontrollere om der var yderligere skader på vinduer og altandøre i forhuset.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 18.53

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

Bestyrelsens beretning for året 2022 - Andelsforeningen AB279, Hvidovrevej 279, 2650 Hvidovre.

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 heller ikke planlagt større arbejder på ejendommen, eller andre begivenheder som kan påvirke foreningens økonomi.

Der har ikke været salg af lejligheder i året 2022.

Foreningens drift og vedligehold.

Det forløbne år har kun haft fokus på den almindelige drift og vedligeholdelse af ejendommen.

- Ejendommens Energi mærkning er blevet fornyet som lovgivningen foreskriver og der foreligger ny Energimærkningsrapport, med Energimærke og forslag til Energiforbedringer, som findes under ejendommens dokumenter på Nemonline.nu
- Desuden har vi fået udført en screening af brandforhold på ejendommen, med en Rapport-/Notat som beskriver ejendommens tilstand på dette område. Der er en mindre række forslag om tilretning- / forbedringer som er under udbedring i skrivende stund.
- Der er endvidere udført VVS eftersyn på ejendommens VVS og rørinstallationer – dette gælder både ejendommens fællesarealer og de enkelte lejligheder.

Vi har fra vores VVS'er modtaget en rapport med billeder af de berørte installationer, som kan give problemer fremover, grundet såkaldte "blandet materialer" - som giver risiko for utætheder, rust og ultimativt kan sprænge og forårsage vandskader.

Denne risiko optræder der hvor vandværk er forbundet med metaller, som ikke tåler det på langt sigt /jern forbundet med messing og etc. og dette kan medføre alvorlige vandskader, hvoraf nogle ikke kan dækkes af forsikringen.

Bestyrelsen indstiller derfor til, at vi behandler dette punkt særskilt på den kommende General Forsamling den 19 april 2023.

- Foreningens vaskeri er blevet udskiftet med nye maskiner, som betjenes med poletter.

Foreningens økonomi

Foreningens økonomi er god og stabil.

Renten på Foreningens rentetilpasningslån hos Jyske Realkredit A/S er steget, men uden det påvirker Foreningens økonomi.

Der ses umiddelbart ikke andre ændringer som kan påvirke Andelsforeningens økonomi.

Der anvendes valuarvurdering af ejendommen, som ved udgangen af 2022, andrager kr. 41.700.000. Vurderingen indgår i regnskabet for 2022.

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

Øvrige forhold.

Vi opfordre alle til at passe på hinanden og ejendommen – venligst bemærk diverse direktiver for husdyr og særligt 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 fællesarealer pæne til alles glæde og fordel.

Tak for samarbejdet i det forløbne år.

På bestyrelses vegne,
Gert Westermann
Hvidovre den 19 april 2023

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
2023-04-24 09:16:55 UTC



Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 87.104.xxx.xxx
2023-04-24 09:16:55 UTC



Niels Ove Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C
Serienummer: 4f0146bc-584a-4672-b2cc-b35252ef41b6
IP: 84.238.xxx.xxx
2023-04-24 09:29:14 UTC



Nathalie Toft Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C
Serienummer: 620f54bb-4878-4ea4-a435-f18e1d0c8cb5
IP: 213.237.xxx.xxx
2023-04-24 14:44:52 UTC



Gert Westermann

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C
Serienummer: c6fe3f68-c4d1-4c3d-83a5-27523f64e1d6
IP: 77.241.xxx.xxx
2023-04-24 17:52:49 UTC



Emma Præst Simonsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C
Serienummer: 32d2b200-3bcb-4094-a60c-ed4e5c16aee8
IP: 77.241.xxx.xxx
2023-04-24 18:32:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: V4WVQ-0MOVX-JYCMD-S6EC8-EZZIL-GD6KQ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>