

J.nr. 1691-3100 br/lbp

**Udskrift**  
**af**  
**generalforsamlingsprotokollen**  
**for**  
**Andelsboligforeningen Hvissingehaven**

År 2020, torsdag den 8. oktober kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Hvissingehaven.

Den ordinære generalforsamling afholdtes i Birkeskovens fælleshus, Birkeskoven 2, 2600 Glostrup.

Følgende passede:

**1. Valg af dirigent**

Formanden for bestyrelsen, John Lippert, bød velkommen og foreslog advokat Bent Randeris fra administrator, Advokatfirmaet Carl H. Petersen, som dirigent.

Advokat Bent Randeris blev enstemmigt valgt.

Advokat Bent Randeris takkede for valget og konstaterede med generalforsamlingens enstemmige tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtig.

Endvidere konstaterede dirigenten, at 16 medlemmer – heraf 5 iht. skriftlig fuldmagt – var mødt på den ordinære generalforsamling.

**2. Bestyrelsens beretning**

Dirigenten henviste til den med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning.

I tilknytning hertil oplyste Lars Holstebro, at det er vigtigt, at der sker korrekt sortering af affald. I denne forbindelse blev det specielt gjort opmærksom på, at eksempelvis vinkartoner skal skilles således at plastic og pap kommer i hver sin container.

Endvidere blev det præciseret, at batterier skal afleveres på containerpladsen.

Herefter konstaterede dirigenten, at beretningen enstemmigt blev taget til efterretning.

### 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og fastsættelse af andelskronens værdi

Den af KRESTON Statsautoriseret Revisionsinteressentskab udarbejdede årsrapport for 2019/20 udvisende et overskud på kr. 399.596,00 og en balance pr. 30. juni 2020 på kr. 49.271.842,00 – heraf egenkapital kr. 14.221.736,00 – blev gennemgået af advokat Bent Randeris i hovedtræk.

Dirigenten konstaterede, at årsrapporten blev enstemmigt godkendt med alle stemmer.

Herefter drøftedes vurderingsprincippet for fastsættelsen af værdien af andelskronen, idet andelsboligforeningen hidtil har anvendt anskaffelsessummen iht. Lov om Andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra a, som grundlag for fastsættelsen af andelskronen.

Bestyrelsen har indhentet en valuarvurdering af ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom iht. § 5, stk. 2, litra b.

Ved fastsættelsen af andelskronen iht. § 5, stk. 2, litra a, kan andelskronen pr. 30. juni 2020 opgøres til 1,183588, mens andelskronen ved fastsættelse iht. § 5, stk. 2, litra b (valuarprincippet), kan fastsættes til 1,730078.

Herefter var der en drøftelse af de to vurderingsprincipper.

Dirigenten satte forslaget om fastsættelsen af andelskronens værdi under afstemning med følgende afstemningsresultat:

14 medlemmer stemte for at fastsætte andelskronens værdi på baggrund af § 5, stk. 2, litra b (valuarvurdering).

Dirigenten konstaterede, at det var vedtaget at fastsætte andelskronens værdi på baggrund af § 5, stk. 2, litra b.

Afslutningsvis henviste dirigenten til de lovkrævede nøgleoplysninger.

#### 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften

Advokat Bent Randeris gennemgik det reviderede budgetforslag.

I tilknytning hertil oplyste formanden, at lån i Nykredit stort opr. kr. 21.750.000,00 med udløb i år 2041 skal refinansieres pr. 1. januar 2021, ligesom andelsboligforeningen skal påbegynde at afvikle erhvervslånet i Nykredit Bank stort kr. 5.000.000,00.

Formanden oplyste, at efter drøftelser med Nykredit kan refinansieringen af lånet på kr. 21.750.000,00 medføre en årlig besparelse i renteudgifter i størrelsesordenen kr. 750.000,00 som følge af det nuværende renteniveau. Ved refinansieringen på disse vilkår vil renten ligge fast i 10 år, hvorefter lånet på ny skal refinansieres i 2031.

Med en besparelse i renteudgifter i størrelsesordenen kr. 750.000,00 er der både mulighed for at begynde at afvikle erhvervslånet på kr. 5.000.000,00, således at dette vil være indfriet i løbet af 5-6 år, og samtidig er der grundlag for en mindre nedsættelse i boligafgiften i størrelsesordenen kr. 75.000,00 for 2020/2021.

Efter en drøftelse blev budgetforslaget enstemmigt vedtaget således:

##### **Budget for perioden 1. juli 2020 til 30. juni 2021**

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
<b>Boligafgift P (fordeles efter indskud)</b>		
Prioritetsydelse, NK 30-årigt F10 lån kr. 21.750.000, afdragsfrit indtil 2040	625.000,00	1.024.000,00
Prioritetsydelse, NK 30 årigt 3 % lån kr. 7.185.000	0,00	110.000,00
Prioritetsydelse, NK 30 årigt 1 % lån kr. 6.863.000	321.000,00	250.000,00
NK Bank, 30 årigt 6,75% lån kr. 5.000.000, afdragsfrit indtil 2021	468.200,00	343.000,00
Sælgerpantebrev kr. 3.072.000, 3 %, inkl. afdrag	134.200,00	134.200,00
Renteudgifter bank, kassekredit max. kr. 1.000.000	30.000,00	36.000,00
Ejendomsskatter	150.000,00	143.300,00
Fælles el	15.000,00	17.000,00
Forsikring	26.300,00	26.000,00
Hensat til yderligere afdrag	174.560,00	0,00
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	148.000,00	134.000,00
Vedligeholdelse	80.000,00	30.000,00
<b>Boligafgift P i alt</b>	<b>2.172.260,00</b>	<b>2.247.500,00</b>
<b>Boligafgift F (ligelig fordeling)</b>		
Renovation	62.600,00	58.000,00
Snerydning og saltning	23.000,00	28.000,00

Serviceeftersyn teknikskabe - abonnement (hvert 2. år)	17.500,00	17.500,00
ABF kontingent	4.700,00	4.600,00
Vedligeholdelse på fællesarealer	30.000,00	30.000,00
Administration	42.200,00	41.900,00
Energimærkning (udstedt i 2016 - gyldigt i 10 år)	0,00	0,00
Revisor	15.000,00	15.000,00
Gebyr, bank og PBS	3.500,00	3.500,00
Kontorhold	1.000,00	1.000,00
Best.møder, generalforsamling, sommer- og julefest	8.000,00	8.000,00
<b>Boligafgift F i alt</b>	<b>207.500,00</b>	<b>207.500,00</b>
<b>Boligafgift P og Boligafgift F i alt</b>	<b>2.379.760,00</b>	<b>2.455.000,00</b>
<b><u>Månedlig Boligafgift P:</u></b>		
Boligtype A, indskud kr. 469.800 (87 kvm)	7.608,16	7.871,68
Boligtype B, indskud kr. 615.600 (114 kvm)	9.969,31	10.314,61
<b><u>Månedlige Boligafgift F:</u></b>		
Boligtype A og B	823,41	823,41
<b><u>Månedlige boligafgift i alt</u></b>		
Type A	8.431,57	8.695,09
Type B	10.792,72	11.138,03

Udgiften til el, vand, varme og tv-antenne i den enkelte bolig er ikke indeholdt i boligafgiften, da udgifterne afregnes direkte til leverandøren fra den enkelte andelshaver.

## 5. Forslag

a)

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens kreditforeningslån samt banklån, såfremt dette vil være fordelagtigt for foreningen. Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at underskrive samtlige lånedokumenter i forbindelse med låneomlægningen.

Efter en kort drøftelse blev forslaget enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

b)

Bestyrelsen stiller forslag om maling af bygningen Østre Lindeskov 24-30 til en samlet pris på kr. 50.000,00. Beløbet er indeholdt i budgetforslaget for 2020/21:

Formanden redegjorde kort for forslaget og oplyste, at bygningen først skal algebehandles, hvorefter der skal foretages maling. Det må forventes, at algebehandling vil blive foretaget i oktober måned, medens bygningen først vil blive malet i løbet af sommeren 2021.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

c)

Bestyrelsen foreslår at gebyret for udeblivelse fra fællesarbejdsdage fastsættes til kr. 500,00

Det oplystes, at gebyret hidtil har været kr. 300,00 for udeblivelse.

Bestyrelsen fremsætter forslaget i håb om, at alle deltager i de fælles arbejdsdage, idet det blev præciseret, at der sædvanligvis afholdes en fælles arbejdsdag både forår og efterår.

Herefter satte dirigenten forslaget under afstemning. Dirigenten konstaterede, at samtlige medlemmer stemte for forslaget, som herefter er vedtaget.

## 6. Valg

### a. Valg af formand for bestyrelsen for 2 år

Dirigenten bemærkede, at punktet udgår.

### b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år

Anders Michael Kjærsgaard er på valg og villig til at modtage genvalg.

Dirigenten konstaterede, at Anders Michael Kjærsgaard blev genvalgt.

### c. Valg af 1 – 2 bestyrelsessuppleanter

Dirigenten oplyste, at Lars Holstebro og Gitte Vinberg var på valg, og de var begge villige til at modtage genvalg.

Da der ikke var andre kandidater, genvalgte Lars Holstebro og Gitte Vinberg som bestyrelsessuppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

John Lippert, formand, 2019-2021

Albert Mouritsen, bestyrelsesmedlem, 2019-2021

Anders Michael Kjærsgaard, bestyrelsesmedlem, 2020-2022

## 7. Eventuelt

I denne forbindelse blev p-pladser diskuteret, og det oplystes, at der mangler p-pladser i området.

Endvidere drøftedes, hvorvidt det er muligt at etablere en indhegning til containerne, således at der kan foretages aflåsning for derved at forhindre, at uvedkommende benytter containerne.

---

Da der ikke forelå yderligere at drøfte, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20:10.

Som dirigent:

---

Advokat Bent Randeris

I bestyrelsen:

---

John Lippert

---

Anders Michael Kjærsgaard

---

Albert Mouritsen

# 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.”

## John Lippert

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hvissingehaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-967163397338

IP: 87.57.xxx.xxx

2020-10-14 12:24:52Z

NEM ID 

## Albert Michael Sonne Mouritsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hvissingehaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-916240172193

IP: 80.163.xxx.xxx

2020-10-14 20:49:03Z

NEM ID 

## Bent Randeris

### Dirigent

På vegne af: A/B Hvissingehaven

Serienummer: CVR:14656448-RID:98536241

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-10-15 07:05:16Z

NEM ID 

## Anders Michael Kjærsgaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hvissingehaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-119542251738

IP: 188.181.xxx.xxx

2020-10-15 17:14:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VGNK-2EDAJ-Q300S-BHDES-1ZALD-EGXC

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>