

Bestyrelsen i
A/B Hvissingehaven

Email: ab.hvissingehaven@gmail.com

Dato: 8. november 2021

J.nr.: 1691-8300

E-mail: chp@carlh.dk

Skr.: Mette Jensen

Dir. tlf. 33307994

E-mail: mj@carlh.dk

A/B Hvissingehaven – referat af ordinær generalforsamling

Kære John Lippert!

Som vedhæftet fil fremsendes til gennemgang og godkendelse referat af den afholdte generalforsamling den 14. oktober d.å.

Må jeg høre fra dig.

Med venlig hilsen



Bent Randeris
Advokat

Udskrift
af
generalforsamlingsprotokollen
for
Andelsboligforeningen Hvissingehaven

År 2021, den 14. oktober kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Hvissingehaven.

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

Følgende passerede:

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 10 medlemmer – heraf 2 iht. skriftlig fuldmagt – var mødt på den ordinære generalforsamling.

2. Bestyrelsens beretning

Dirigenten henviste til den med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning.

Da der ikke var spørgsmål eller bemærkninger hertil konstaterede dirigenten, at den skriftlige beretning enstemmigt blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport, herunder fastfrysning af valuarvurderingen af 18. maj 2020 samt forelæggelse af nøgleoplysningsskema

Indledningsvis henviste dirigenten til nøgleoplysningsskemaet.

Herefter blev den af KRESTON Statsautoriseret Revisionsinteressentskab udarbejdede årsrapport for 2020/21 udvisende et overskud på kr. 788.635,00 og en balance pr. 30. juni 2021 på kr. 55.744.055,00 – heraf egenkapital kr. 21.360.371,00 – blev gennemgået af advokat Bent Randeris i hovedtræk.

Der var ikke spørgsmål eller bemærkninger til årsrapporten, hvorfor dirigenten konstaterede, at denne blev enstemmigt godkendt med alle stemmer.

Herefter blev bestyrelsens forslag til fastsættelse af andelens værdi på baggrund af § 5, stk. 2, litra b, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber gennemgået.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen pr. 30. juni 2021 fastsættes til kr. 1,914936, herunder fastfryse valuarvurderingen af 18. maj 2020.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om fastsættelse af andelskronen pr. 30. juni 2021 til 1,914936 og fastfrysning af valuarvurderingen af 18. maj 2020 blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

4. Forslag

- a) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Det af bestyrelsen i samarbejde med administrator udarbejdede drifts- og likviditetsbudget blev kort gennemgået af advokat Bent Randeris.

Advokat Bent Randeris bemærkede, at det fremsatte drifts- og likviditetsbudgetforslag medfører en nedsættelse af den månedlige boligafgift for begge typer andele. Endvidere bemærkede advokat Bent Randeris, at som følge af låneomlægning af realkreditlånet i Nykredit til et nyt lån stort opr. kr. 21.750.000,00 med rente 0,1553% til udløb 2041 er renteudgifterne reduceret betragteligt, og i henhold til budgetforslaget er der afsat et beløb på kr. 400.000,00 til nedbringelse af erhvervslån i Nykredit Bank. Fremtidige renteudgifter vedrørende dette lån vil tillige blive reduceret betragteligt.

Efter en kort drøftelse blev budgetforslaget enstemmigt vedtaget således:

Budget for perioden 1. juli 2021 til 30. juni 2022

	2021/22	2020/21
Boligafgift P (fordeles efter indskud)		
Prioritetsydelse, NK 30-årigt F10 lån kr. 21.750.000, afdragsfrit indtil 2040	200.000,00	625.000,00
Prioritetsydelse, NK 30 årigt 1 % lån kr. 6.863.000	321.000,00	321.000,00
NK Bank, 30 årigt 6,75% lån kr. 5.000.000 inkl. afdrag	440.000,00	468.200,00
Sælgerpantebrev kr. 3.072.000, 3 %, inkl. afdrag	134.200,00	134.200,00
Renteudgifter bank, kassekredit max. kr. 1.000.000	20.000,00	30.000,00
Ejendomsskatter	160.000,00	150.000,00
Fælles el	15.000,00	15.000,00
Forsikring	28.060,00	26.300,00
Hensat til yderligere afdrag	400.000,00	174.560,00
Hensættelse til reparation af teknikskabe	25.000,00	0,00
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	165.000,00	148.000,00
Vedligeholdelse	130.000,00	80.000,00
Boligafgift P i alt	2.038.260,00	2.172.260,00
<u>Boligafgift F (ligelig fordeling)</u>		
Renovation	69.200,00	62.600,00
Snerydning og saltning	23.000,00	23.000,00
Serviceeftersyn teknikskabe - abonnement (hvert 2. år)	17.500,00	17.500,00
ABF kontingent	4.800,00	4.700,00
Vedligeholdelse på fællesarealer	32.000,00	30.000,00
Administration	42.500,00	42.200,00
Energimærkning (udstedt i 2016 - gyldigt i 10 år)	0,00	0,00
Revisor	15.000,00	15.000,00
Gebyr, bank og PBS	4.000,00	3.500,00
Kontorhold	1.000,00	1.000,00
Best.møder, generalforsamling, sommer- og julefest	8.000,00	8.000,00
Boligafgift F i alt	217.000,00	207.500,00
Boligafgift P og Boligafgift F i alt	2.255.260,00	2.379.760,00
<u>Månedlig Boligafgift P:</u>		
Boligtype A, indskud kr. 469.800 (87 kvm)	7.138,83	7.608,16
Boligtype B, indskud kr. 615.600 (114 kvm)	9.354,33	9.969,31

Månedlige Boligafgift F:		
Boligtype A og B	861,11	823,41
Månedlige boligafgift i alt		
Type A	7.999,94	8.431,57
Type B	10.215,44	10.792,72

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.

- b) 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.

- c) Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af fuger samt maling af bygningen Østre Lindeskov 24-30 til en samlet pris på kr. 100.000,00. Beløbet er indeholdt i budgetforslaget for 2021/22:

John Lippert redegjorde kort for forslaget og oplyste, at fugerne i høj grad trænger til dels reparation, dels udskiftning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

- d) Forslag fra Lena Miltoft om opsætning af skilte på parkeringspladsen med ordlyden "Boldspil ikke tilladt."

Da Lena Miltoft ikke var tilstede på generalforsamlingen, bortfaldt forslaget.

6. Valg

a. Valg af formand for bestyrelsen for 2 år

John Lippert er på valg og villig til genvalg.

Da der ikke var andre kandidater erklærede dirigenten John Lippert for genvalgt som bestyrelsesformand.

b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år. Albert Mouritsen er på valg og villig til genvalg.

Da der ikke var andre kandidater, erklærede dirigenten Albert Mouritsen som genvalgt som bestyrelsesmedlem.

c. Valg af 1 – 2 bestyrelsessuppleanter

Dirigenten oplyste, at Lars Holstebro og Gitte Vinberg var på valg.

Da der ikke var andre kandidater, erklærede dirigenten Lars Holstebro og Gitte Vinberg som genvalgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

John Lippert, formand, 2021-2023

Albert Mouritsen, bestyrelsesmedlem, 2021-2023

Anders Michael Kjærsgaard, bestyrelsesmedlem, 2020-2022

7. Eventuelt

Lars Holstebro oplyste om priserne på lejelejligheder for nybyggeri i området og oplyste, at den månedlige leje udgør et beløb i størrelsesordenen fra 13.000,00 – 16.000,00 kr. Hertil kommer forbrugsudgifter.

Lars Holstebro oplyste videre, at hjemmesiden er blevet genoprettet, og at denne eventuelt kan benyttes i forbindelse med et salg, således at et medlem kan udbyde sin andelsbolig til salg via hjemmesiden.

Endvidere blev ventelister kort drøftet, og John Lippert oplyste, at der p.t. ikke er oprettet ventelister.

Martin Hestbæk forespurgte, hvorvidt bestyrelsen har overvejet at lade etablere ladestandere til el-biler på P-pladsen, idet han oplyste, at som følge af udviklingen i el-biler vil der blive behov herfor, og han oplyste, at med virkning fra 1. januar 2023 skal han have el-bil. Det var en drøftelse af problematikken vedrørende ladestandere, og bestyrelsen opfordrede medlemmer til at indhente forslag til løsning af problemet.

Afslutningsvis oplyste Lars Holstebro, at med virkning fra 1. maj 2022 bliver kravet til affaldssorteringen udvidet.

Da der ikke forelå yderligere at drøfte, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 18:50.

Som dirigent:

Advokat Bent Randeris

I bestyrelsen:

John Lippert

Anders Michael Kjærsgaard

Albert Mouritsen