

Dato: 21.10. 2025
 J.nr. 1691

A/B Hvissingehaven

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Dato	Tirsdag den 21. oktober 2025, kl. 18.00
Sted	Birkeskovens fælleshus, Birkeskoven 2, 2600 Glostrup
Til stede	16 andelshavere, heraf 3 med fuldmagt
Endvidere deltog	Administrator Charlotte Engell, ADLEX Boligadministration A/S

Dagsorden:

1	Valg af dirigent og referent	
Dirigent	Formand John Lippert (herefter JL) foreslog på bestyrelsens vegne administrator Charlotte Engell (herefter CE) fra ADLEX Boligadministration A/S. CE blev valgt som dirigent uden modkandidat.	CE valgtes som dirigent.
Lovligt indvarslet	Det blev konstateret, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. Ingen fra generalforsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.	
Beslutningsdygtig	Det blev konstateret, at ud af foreningens 21 medlemmer var 19 repræsenterede, heraf 3 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.	
Referent	Administrator Charlotte Engell (herefter CE) blev valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger, og således at referatet ikke vil indeholde udførligt referat af aftenens diskussioner.	CE valgtes som referent.
2	Bestyrelsens beretning	
	JL gennemgik bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt referatet.	Beretningen blev taget til efterretning
	Spørgsmål og kommentarer	
	Der henstilles til at der ikke efterlades snusposer og cigaret skodder på foreningens område, da dette er et stort problem for småbørn og hunde der bliver voldsomt syge.	
3	Forelæggelse af årsrapport for 2024/2025 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.	Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

	Forelæggelse af centrale økonomiske nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018.	
Regnskab	CE gennemgik hovedposterne i årsregnskabet.	
Indtægter	De samlede indtægter udgjorde kr. 2.306.588, -. Heraf kr. 1.989.982, - i boligafgift, kr. 313.900, - i fællesudgifter og kr. 2.706, - i øvrige indtægter.	
Omkostninger	Der var afholdt driftsomkostninger på kr.1.545.035,- inkl. finansielle omkostninger på kr.202.783,-.	
Årets resultat	Efter finansielle omkostninger/renter blev årets resultat et overskud på kr. 761.553, -.	
Andelsværdi	Andelsværdien blev vedtaget til	kr. 3,034797
	Spørgsmål og kommentarer	

4	Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025/2026 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Budgettet indeholder en nedsættelse af boligafgiften for både boligtype A og B, samt forhøjelse af fællesudgiften på kr. 276,20 fra 1. juli 2025. Reguleringen sker pr. 1. december 2025. CE forelagde driftsbudgettet, inkl. den fornylige omlægning af foreningens lån med en besparelse på kr. 323.287,- om året.	Budgettet blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
	Der var enkelte spørgsmål til det nye budget og omlægning af lån som blev gennemgået og hvorfor det medførte en nedsættelse af boligafgiften.	

5	Forslag	Beslutning
5.1	Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at omlægge foreningens realkreditlån såfremt dette vil være fordelagtigt for foreningen. Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at underskrive samtlige lånedokumenter i forbindelse med låneomlægningen. Vedtagelse Vedtagelse af forslaget kræver simpelt flertal jf. vedtægtens § 25, stk.2.	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
5.2	Parkeringsregler for AB Hvissingehaven. Bestyrelsen stillede forslag om præcisering og ensretning af parkeringsforholdene i foreningen for at sikre tydelighed, retfærdig fordeling og overholdelse af gældende bestemmelser. Gæsteparkering Der etableres i alt 6 gæsteparkeringspladser (3 pr. område, da foreningen består af 2 områder). Parkering og standsning på disse pladser er kun tilladt med gyldig parkeringstilladelse eller gæsteparkeringstilladelse til A/B Hvissingehaven. Parkering og standsning må udelukkende ske i	Forslaget blev vedtaget.

	afmærkede parkeringsbåse. Det er ikke tilladt at parkere køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg. Øvrige parkeringspladser Parkering og standsning er tilladt med gyldig parkeringstilladelse til A/B Hvissingehaven i alle øvrige parkeringsbåse. Parkering og standsning med gæsteparkeringstilladelse er kun tilladt på de særligt skiltede gæsteparkeringspladser. Parkering og standsning må kun ske i afmærkede båse, og det er ikke tilladt at parkere køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg. Bestyrelsen vurderer, at dette tiltag vil skabe større klarhed omkring anvendelsen af parkeringspladserne og sikre, at beboere og gæster har lige adgang under tydelige og ensartede regler.	
	Forslaget blev motiveret og fremlagt af bestyrelsesmedlem Albert Mouritsen og blev vedtaget med 11 stemmer for.	
5.3	Forslag fra Martin B. Hestbæk om parkeringsregler i AB Hvissingehaven.	
	Afmærkning: Forslag er der opsættes et A5 skilt på stålbojler, de kan monteres med strips eller skrues fast. På stålpladen påsættes et klistermærke med nr plade. Eller det printes og lamineres og sættes på stålpladen. Nummering: (<i>P-plads mod rundkørsel</i>). Den ene side af p-pladsen: 5 andelshavere Den første plads tættest på skuret bliver nr. 10, 8, 6, 4, 2 De sidste 2 pladser ud mod vejen bliver "fri parkering til beboere eller med gæstebillet". Den anden side af p-pladsen: Den første halvdel af "midter" blok benytter denne side = 6 andelshavere. Den første plads tættest på skuret bliver nr. 12 st. - 12,1 -14 st. - 14,1 - 16 st. - 16,1 De sidste 2 pladser ud mod vejen bliver "fri parkering til beboere eller med gæstebillet". (P-plads mod forsamlings lokaler). Den ene side af p-pladsen: Den anden halvdel af "midter blok" benytter denne side = 6 andelshavere. Den første plads tættest på skuret er handicap plads De næste 2 pladser bliver "fri parkering til beboere eller med gæstebillet". Dernæst 18 st. - Ladeplads 1, Ladeplads 2 - 18,1 - 20 st. - 20,1 - 22 st. - 22,1. Den anden side af p-pladsen: 4 andelshavere. Den første plads tættest på skuret bliver nr. 24, 26, 28, 30 De sidste 4 pladser ud mod vejen bliver "fri parkering til beboere eller med gæstebillet". Et par forslag som jeg tænker skal med i de nye vedtægter. Der må IKKE parkeres campingvogn eller erhverskøretøjer som vejer over 2000 kg. Ladepladser må KUN benyttes af biler som er til opladning og hvor kablet er tilsluttet bilen. Efter endt opladning skal bilen flyttes til andelsbeboeres tildelte p-plads. Parkeres der på en anden andelshavers p-plads, eller overholdes ovenstående, så tilkaldes p-vagt til udskrivning af p-bøde.	Forslaget blev ikke vedtaget.
	Forslaget blev motiveret af Martin men forslaget faldt med kun 6 stemmer for.	
5.4	Forslag fra andelshavere Gitte Franson og Mette Berling	

	Forslag om udskiftning af rækværk på terrasserne Baggrund: Rækværket på terrasserne og ved skraldespandene er efterhånden blevet noget slidt. Der er konstateret ustabilitet, råddent træ og en gang maling er derfor ikke længere nok. Det foreslås derfor, at rækværket på terrasserne og ved skraldespandene bliver udskiftet med vedligeholdelsesfrit komposit hegn.	Forslaget blev henvist til under punktet eventuelt, da det ikke var finansieringsforslag på hvordan det skulle betales.
	Forslaget blev motiveret af andelshaver Mette Berling. Forslaget blev henvist til det hører under andelshavers egen vedligeholdelsespligt, men at bestyrelsen vil undersøge hvad det vil koste at få det udskiftet alle hegn på engang.	
	Alle forslag vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægtens § 24, stk. 1.	

6	Valg	
6.1	Valg af bestyrelse	

Til bestyrelsen valgtes:

Formand	John Lippert
Bestyrelsesmedlem	Albert Mouritsen
1. suppleant	Gitte Vinberg
2. suppleant	Michael Bruun Mentz

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	John Lippert	På valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Albert Mouritsen	På valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Daniel Valenzuela Gutierrez	På valg i 2026
1. suppleant	Gitte Vinberg	På valg i 2026
2. suppleant	Michael Bruun Mentz	På valg i 2026

7	Eventuelt
	Der blev forespurgt til opsætning af kamera pga. hærværk på biler og utryghed. Våde postkasser er et problem, dem kan de enkelte andelshavere selv udskifte for egen regning. Varmeeftersyn vil blive foretaget af VVS'er der er tilknyttet foreningen indenfor de næste uger. Forslag om velkomstfolder på praktiske oplysninger, der findes en forvejen, som vil blive lagt op af bestyrelsen i Pro-Bo. Dem der ikke har givet deres mailadresse skal kontakte administrator.

Herefter takkede CE for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 19.10.

I henhold til vedtægternes § 26 skal dette referat underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.
 Referatet underskrives elektronisk med MitID.

List of Signatures, page 1/1

John Lippert

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

John Lippert

Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Hvissingeparken/Hvissingehaven

ID: 272dda9d-a685-4e1e-a105-042429a2feba

Tidspunkt for underskrift: 2025-10-28 11:51

Underskrevet med MitID

Albert Mouritsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Albert Michael Sonne Mouritsen

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Hvissingeparken/Hvissingehaven

ID: f795b11f-3739-4b43-821b-9ab9692b359c

Tidspunkt for underskrift: 2025-10-29 18:41

Underskrevet med MitID

Daniel Valenzuela Gutierrez

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Daniel Valenzuela Gutierrez

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Hvissingeparken/Hvissingehaven

ID: f658e90c-768d-459b-98e9-04820ec73763

Tidspunkt for underskrift: 2025-10-29 12:17

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 15e8fc35-ea52-4e85-ba82-ec349d3644f3