

Referat af ordinær generalforsamling 2020

Dato 31. august 2020, kl. 18:00

Sted Hellerup Kirkes menighedslokaler

Deltagere..... til stede var i alt 24 personer, der repræsenterede 18 andele, heraf 16 boligandele og 2 erhvervsandele

Der var afgivet fuldmagter fra 6 andele, hvoraf én var ugyldig (jf. vedtægterne §25, stk. 4), således, at der ud over de 18 fremmødte kunne afgives stemmer fra yderligere 5 ved fuldmagt

Dirigent..... Hans Henrik Samuelson

Referat Ole Krabbe.

1. Valg af dirigent

Hans Henrik Samuelson blev valgt til dirigent.

2. Beretning

./. Ole Krabbe forelagde bestyrelsens beretning. Beretningens fulde ordlyd er vedhæftet referatet.

Beretningen indledtes med en omtale af den coronapandemi, som har forhindret os i at sammenkalde til generalforsamling i juni, som vi plejer, og fortsatte dernæst med gennemgang af årets andelsoverdragelser, omtale af vores eksterne og interne venteliste, det politiske indgreb mod kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme, og i den forbindelse de bestemmelser i lovgivningen som skal afbøde eventuelle uheldige virkninger, som indgrebet måtte indebære for andelsboliger. Herefter fulgte en omtale af det gennemførte renoveringsprojekt på gårdfacaden, samt andre reparations- og vedligeholdelsesarbejder, herunder også fremtidige arbejder, fælles arbejdsdage og i det hele taget arbejdet, som vi selv udfører, den årlige gårdfest, skift af forsikringsselskab, retningslinjer for håndtering af akutte skader og affaldshåndtering, herunder kildesortering.

3. Forelæggelse af årsregnskaberne og fastlæggelse af andelens værdi

Ole Krabbe forelagde årsregnskaberne.

Resultatopgørelsen (for perioden frem til 31. marts i år) viser et overskud på kr. 723.008,-. Værdien af ejendommen er ud fra en vurdering, foretaget af statsaut. ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen fra fa. Immobil Ejendomsvurdering fastsat til 52.7 mill. På vores prioritetsgæld er der en restgæld på 3.110.850,-, og i løbet af året er der betalt afdrag på i alt 257.036,-. Den samlede egenkapital udgør herefter 51.776.643,-, og bestyrelsen foreslår, at den fordeles med 1.35 mill. til reserver for imødegåelse af værdiforringelse, 5 mill. til reserver for fremtidig vedligeholdelse og 45.426.643,- til andelsværdierne, fordelt som vist i note 21/side 22.

Nøgleoplysninger for foreningen blev omtalt, og de udvalgte nøgletal, som bestyrelsen har pligt til at gennemgå, blev gennemgået udførligt.

Andreas spurgte ind til de regler om fastfrysning af ejendommens værdi, som er en del af det lovkompleks, der er vedtaget her i foråret. Efter de ændringer, der er sket i lovgivningen, er der givet mulighed for – tidsubegrænset - at fastholde den senest anvendte valuarvurdering, som er foretaget før 1. juli 2020, når den er dokumenteret i et underskrevet regnskab. Bestyrelsen vil ubetinget foreslå at udnytte denne mulighed i årene fremover.

I samme forbindelse blev det nævnt, at revisor påpeger vurderingens følsomhed i forhold til udsving i konjunkturer, og/eller at de forudsætninger, der ligger til grund for valuarens kalkuler, kan være usikre, herunder krav til afkast, forventninger om lejeindtægter, inflationsrate etc., men revisor nævner også muligheden for at fastholde værdien fremover.

Klaus Bohse bemærker, at vore indestående i det ene af vore pengeinstitutter, nemlig Danske Bank, overstiger det beløb, som er sikret ved indskydergarantifonden. Bestyrelsen er opmærksom på problemstillingen og har flere gange i tidens løb diskuteret det hensigtsmæssige i, at vi i kortere og længere perioder har haft større beløb stående i ét og samme pengeinstitut. Bestyrelsen har imidlertid også haft tillid til (fundet andet usandsynligt), at en bank af Danske Banks karakter næppe vil "få lov" til at gå konkurs (pga. af de vidtrækkende samfundsmæssige konsekvenser, en sådan konkurs ville indebære), hvortil kommer det lidt besværlige i at undgå ind imellem at have større beløb stående i samme pengeinstitut. Bestyrelsen vil dog fortsat have fokus på problemet. Generalforsamlingen tiltrådte årsregnskaberne og forslaget til andelenes værdi.

4. Forslag til vedligeholdelsesplan

Hans Henrik fremlagde bestyrelsens forslag til en plan for vedligeholdelse mv. de nærmeste år.

Blandt andre ting blev der peget på istandsættelse af hovedtrapper og køkkentrapper. Hvad angår køkkentrapper omfatter arbejdet også afrensning og lakering af trin, og malingen på væggene bør erstattes med en mere diffusionsåben malingsstype.

Som svar på spørgsmål herom bekræftede bestyrelsen, at der er planer om maling af gadedørene og porten, antageligt på fælles arbejdsdage.

Ditte spurgte, om bestyrelsen har evalueret det netop afsluttede renoveringsprojekt. Bestyrelsen svarede, at den (naturligvis) altid evaluerer både proces, udførelse og økonomi ifm. sådanne projekter, i den forstand, at erfaringer kan bruges i fremtidige renoveringsprojekter. Det blev tilføjet, at der onsdag d. 2.9. bliver afholdt afleveringsforretning og dermed drøftelser med hovedentreprenøren omkring arbejdets forløb og udførelse.

Ditte ville vide, om der er planer om udskiftning af beklædningspladerne under altanerne.

Som det fremgår af vedligeholdelsesplanen, er der begyndende råd i de strøer, gulvbrædderne ligger på, og der er misfarvning af beklædningspladerne. Begge dele er medtaget i planen (og forudsættes udført samtidig), men der er ikke sat termin og beløb på. Pladerne under altanerne forudsættes skiftet til et andet materiale.

Merete spurgte om oliebehandling af gulvbrædderne har forebyggende/bevarende effekt, eller udelukkende kosmetisk betydning. Oliebehandlingen har primært en æstetisk betydning, idet fugt og vejrlig ikke i nævneværdig grad nedbryder den træsort, der er anvendt.

Generalforsamlingen tiltrådte bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan.

5. Indkomne forslag

5a. Forslag om bestyrelsens bemyndigelse til eventuel omlægning af foreningens lån

Forslaget er stillet af bestyrelsen, og skal give mulighed for at udnytte de lave renter til at erstatte det eksisterende lån med lån, som bestyrelsen finder mere gunstige, når der tages hensyn til renter, bidrag og omkostninger ved selve omlægningen.

Som udgangspunkt foreslår bestyrelsen fastforrentet lån med en afdragsprofil og løbetid, som svarer nogenlunde til eksisterende lån

Klaus Bohse fandt, at man bør vælge en længere løbetid, på 30 år, og derved en ydelse, som de næste 10 år vil være ca. 200.000,- lavere.

Bestyrelsen vil være indstillet på også at inddrage en længere løbetid i overvejelserne.

Generalforsamlingen gav bestyrelsen bemyndigelse til at kunne omlægge foreningens lån. Bemyndigelsen er gældende, indtil den trækkes tilbage af en generalforsamling.

5b. Ca' cucina, tiltag mod ulemper i form af lugt- og støjgener mv.

Forslaget er stillet af bestyrelsen og har til formål at sikre generalforsamlingens opbakning til, at bestyrelsen kan gå i dialog med Ca' Cucina om en række forhold, som er nærmere beskrevet i det omdelte forslag, herunder at nedbringe de lugt- og støjgener, som beboerne er påvirket af. Det vil normalt være bestyrelsen, som har kompetencen til at varetage sådanne spørgsmål, men set i lyset af, at generalforsamlingen i 2016 traf beslutning om forskellige lempelser i Ca's aftale med foreningen, har bestyrelsen fundet det rigtigst i dette tilfælde at inddrage generalforsamlingen.

Ca's advokat, Poul Georg Laursen (der deltog i generalforsamlingen), redegjorde nærmere for Ca's synspunkter.

Claudio supplerede og beklagede, at der fra tid til anden har været eksempler på overtrædelser af aftalen og beklagede også, at et brev fra bestyrelsen har været forlagt eller bortkommet, og derfor først er blevet læst og besvaret 11 uger senere, men Claudio appellerede også til forståelse og større grad af imødekommethed fra foreningens side. Claudio kunne videre oplyse, at der nu er foretaget (periodisk) service og eftersyn af ventilationsanlægget, og tegnet en servicekontrakt, og at der er installeret en fedtudskiller i køkkenet.

Der var flere indlæg fra bestyrelse og beboere, hvoraf en stor del omhandlede støj- og lugtgener, udendørs servering, manglende overholdelse af lukketider, eksempler på at antal spisende gæster overstiger de 10 tilladte, at det ikke findes i orden, den måde gæster (voksne og børn) i forbindelse med toiletbesøg færdes i ejendommens gård, ligesom nogle fandt det betænkeligt, at de afstands-krav i kundeområdet, som myndighederne har fastsat i anledning af Coronaepidemien, tilsyneladende ikke bliver overholdt.

Ca' delte på de fleste fremførte punkter ikke bestyrelsens opfattelse, men gav også udtryk for at være parat til at drøfte de rejste problemstillinger med henblik på en normalisering af forholdet.

Specielt den udendørs servering var genstand for utilfredshed, og har også har givet anledning til klager fra andre i nabolaget og er én af grundene til, at også myndighederne er blevet involveret.

Torben Søbirk gav udtryk for, at opstilling af stole og borde på fortovsarealet kan være til stor gene for ham og hans medlemmer, bl.a. fordi det ofte i praksis ikke vil være begrænset til den tilladte del af fortovet.

Blandt generalforsamlingen deltagere kunne der konstateres bred opbakning til, at bestyrelsen i disse sammenhænge handler på vegne af foreningen, og at de lempelser, der blev vedtaget i 2016, om fornødent også vil kunne inddrages.

Bestyrelsens forslag blev vedtaget med 22 stemmer for, 1 imod og 1 afleveret blank stemmeseddel. Forslaget er dermed vedtaget.

5c. Ca' cucina, forslag om ret til udeservering

Forslaget er stillet af Claudio Colombi og Diego Gottardi, Ca' Cucina.

Forslaget blev trukket tilbage.

6. Forslag til budget og fastsættelse af boligafgifter

I bestyrelsens forslag til budget er der i forhold til foregående år kun mindre afvigelser på de løbende driftsomkostninger. Til vedligeholdelse er der i indeværende år afsat 1.8 mill. til vedligeholdelse og renoveringsarbejder, hvoraf de 1.250 mill. hentes fra henlæggelser. Boligafgifterne foreslås uændrede.

Generalforsamlingen vedtog budgettet.

7. Valg til bestyrelsen

Jonathan Kroner Ingvald, Hans Henrik Samuelsen og Torben Dart var på valg. Jonathan ønsker at udtræde af bestyrelsen. Hans Henrik Samuelsen, Torben Dart og Andreas Zarp-Karsholt blev indvalgt, de to sidstnævnte som suppleanter.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

- Carsten Pagsberg
- Hans Henrik Samuelsen
- Andreas Zarp-Karsholt (suppleant)
- Lennie Fritz
- Liberata Gagliardi
- Torben Dart (suppleant)
- Ole Krabbe.

8. Valg af revisor

Revisionsselskabet Albjerg blev valgt til foreningens revisor.

9. Eventuelt

Flere er generet af lugt fra affaldsbeholderne. Hans Henrik kunne opfordre til at være omhyggelig med at lukke poser med affald og kunne også oplyse, at affaldsbeholderne jævnligt bliver rengjort.

Papcontaineren er fra tid til anden fyldt, da vi åbenbart har rigtigt meget emballage. Det vil derfor også være en god ide at være omhyggelig med at folde papkasser sammen, inden de lægges i beholderen.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20:30.

Godkendt af bestyrelsen og generalforsamlingens dirigent:

Hellerup, d. _____

Carsten Pagsberg

Hans Henrik Samuelsen
(dirigent)

Andreas Zarp-Karsholt

Lennie Fritz

Liberata Gagliardi

Torben Dart

Ole Krabbe

Bestyrelsens beretning 2020

Næstefter Coronaepidemien er renovering af vores gårdfacade noget af det, som har fyldt mest her i foreningen i det forløbne år, men der er faktisk også sket en del andre ting. For lige kort at vende tilbage til Coronaepidemien, så har den jo bl.a. haft den konsekvens, at vi ikke har kunnet sammenkalde til en generalforsamling i juni, som vi plejer, og derfor sidder her nu to måneder senere.

Hvis vi i øvrigt skal starte med foreningens medlemmer, er der sket et par andelsoverdragelser i løbet af året. 29. januar mistede vi fru Scavenius, der havde boet i ejendommen i næsten 34 år, heraf de første 24 sammen med sin mand Jørgen, og begge har de været engagerede andelshavere. Fru Scavenius' andel og lejlighed blev 1.4. overtaget af Andreas Zarp-Karsholt, hvorefter Andreas' hidtidige lejlighed 1.6. blev overtaget af Laura Olund Villumsen og Jakob Kristensen. Laura og Jakob bydes herved (endnu en gang) velkommen som medlemmer af foreningen.

Det leder os frem til, at mange gerne vil bo her. På vores eksterne venteliste står der i øjeblikket opført mere end 130, og på den interne står der 15, og hovedparten af dem, som har tilmeldt sig den eksterne liste, ved faktisk godt, at der står så mange.

En anden sag, som har været fulgt med interesse, er det politiske indgreb, som har haft til formål at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme, og de uforholdsmæssigt store husleje-forhøjelser, man har set i den forbindelse. Fra forskellige sider har der været fremført forudsigelser om katastrofale følger for andelsboligejerne. Aftalen er blevet udmøntet i konkret lovgivning, som er trådt i kraft 1. juli, og indeholder bl.a. bestemmelser, som skal afbøde de eventuelle uheldige virkninger, som indgrebet vil kunne have for andelsboligforeninger, heriblandt en mulighed for at fastfryse en allerede indhentet vurdering tidsbegrænset, og indtil nu er katastrofen da også udeblevet for vores vedkommende.

Som det nok ikke har undgået nogens opmærksomhed, har vi her i foråret fået gennemført et renoveringsprojekt på bygningen. Arbejdet omfatter i hovedtræk maling af vinduer til gårdsiden, i-standsættelse af den pudsede gårdfacade og trappetårne samt underfacade til gadesiden og efterfølgende maling med såkaldt silikatmaling, der er en malingstype, som er kendetegnet ved både at hæfte godt, og være diffusionsåben, så eventuel fugt vil kunne undslippe. Til gengæld for, at vi har måttet undvære muligheden for at bruge vores altaner her i forsommeren, kan vi nu glæde os over en nyistandsat gårdfacade.

Ud over det store renoveringsprojekt har der i løbet af året været foretaget en række mindre reparations- og vedligeholdelsesarbejder på bygning og installationer.

Hvad angår de fremtidige vedligeholdelses- og håndværksarbejder på ejendommen, vil vi vende tilbage under et senere dagsordenspunkt, og her forelægge en plan, der skal sikre, at der foreligger planer for, hvordan vi fremover holder ejendommen i en god stand, og har overblik over, hvornår de større udgifter vil indtræde.

Nu er det langt fra alt, hvad der sker på ejendommen, vi hyrer eksterne firmaer til at udføre. Den daglige pasning af ejendommen, en del mindre vedligeholdelses- og reparationsarbejder, visse renholdelsesarbejder, administrative opgaver mv. varetages et langt stykke henad vejen af bestyrelsesmedlemmer og andre andelshavere. Det sker dels på fælles arbejdsdage og dels i det daglige. Blandt mange andre ting kunne jeg fremhæve, at en kreds af beboere sørger for at passe haveanlægget i gården og at slå græsset, og at Thomas varetager salg af vaskemønter og sørger i øvrigt også for at åbne for håndværkere og andre, som skal have adgang til ejendommen, når det sker inden for blomsterforretningens åbningstider. Dertil kommer vores fælles arbejdsdage, hvor vi, ud over at bidrage med vores arbejdskraft, også får lejlighed til at træffe nogle af ejendommens øvrige beboere.

Ud over at styrke det sociale liv i ejendommen og skærpe vores interesse for vores fælles ejendoms ve og vel, har det arbejde, vi selv lægger i foreningen, bestemt også en mærkbar effekt for foreningens økonomi.

Vi har gennem mange år afholdt én arbejdsdag om foråret og én om efteråret. I dette forår har vi imidlertid pga. coronaepidemien undladt at sammenkalde til en arbejdsdag.

En anden mulighed for at træffe andre beboere er vores årlige gårdfest, der i år blev afholdt d. 8. august. Ud over den årlige gårdfest har vi i år også en haft en improviseret sammenkomst i gården sankt hansaften, da mange (af de mere sædvanlige) sankthansarrangementer jo har været aflyst, og mange derfor var hjemme. Initiativtagerne til dette arrangement fortjener naturligvis ros.

Med virkning fra 1. august i år har vi nu igen fået en ny ejendomsforsikring. Sidste år fik vi et yderst konkurrencedygtigt tilbud fra Codan, der er et selskab, som vi tidligere har været forsikret hos i mange år, og vi skiftede derfor sidste år tilbage til Codan. Angiveligt som led i ændrede strategier satser Codan nu ikke længere på etageejendomme som kunder og har derfor givet os et tilbud, som vi – om jeg så må sige - ikke kan sige JA til, idet det ville indebære en præmieforhøjelse på ikke mindre end 81%. Vores forsikringsmægler har været ude og undersøge markedet og har fået et yderst fordelagtigt tilbud fra Tryg Forsikring, der tilbyder en forsikring, som i store træk har de samme dækningsområder og vilkår i øvrigt, men med en præmie, der er væsentligt lavere end Codans nye tilbud, såvel som den hidtidige præmie.

På generalforsamlingen sidste år blev det besluttet, at der skulle udarbejdes skriftlige retningslinjer for, hvordan man som beboer forholder sig ved skader, som kræver akut handling. Det trak lidt ud, men her i foråret er bestyrelsen kommet med sit bud på en beskrivelse af sådanne retningslinjer, suppleret med en telefonliste. Bestyrelsen er opmærksom på, at disse retningslinjer skal holdes vedlige, og hvis det måtte vise sig at være hensigtsmæssigt at rette dem til på nogle punkter, vil bestyrelsen naturligvis også være indstillet på det.

Til slut vil jeg kort nævne vores affaldshåndtering. Vi kildesorterer jo rigtigt meget affald, og vil ikke have nogen problemer med at efterkomme de skærpede krav, der bliver stillet til sortering af affald. Da vi jo betaler for afhentning af almindelig dagrenovation, men ikke bliver faktureret særskilt for afhentning af de affaldsfraktioner, vi sorterer, har vi siden vi startede på det, hvert år sparet næsten 40.000,- ved at sortere vort affald.

Det siger jo nærmest sig selv, at det er vigtigt, at affaldet bliver sorteret korrekt og i overensstemmelse med de vejledninger, der hænger i portrummet, og det er også vigtigt, at beholderne ikke bliver overfyldt. Det betyder at hvis en beholder måtte være fyldt, må vi supplere med klare plasticsække, og derved slipper vi for, at nogen efterfølgende må stå og flytte - ofte snarere - plastaffald over i sække, eller efterfølgende må stå og folde papkasser sammen. Det kan være, Hans Henrik vil supplere her, for det er jo primært ham, som varetager spørgsmål omkring affald, og ofte er det også Hans Henrik, som tager tjansen med oprydning i affaldet og sørger for ryddelighed i portgenemgangen.

pbv.

Ole Krabbe