

Referat af ordinær generalforsamling 2021

Dato 11. august 2021, kl. 18:00

Sted Hellerup Kirkes Sognegård

Deltagere..... til stede var i alt 16 personer, der repræsenterede 13 andele, heraf 11 boligandele og 2 erhvervsandele

Fra 4 andele var afgivet fuldmagter til specifikke punkter, hvortil der således, ud over de 13 fremmødte, kunne afgives stemmer fra yderligere 4 ved fuldmagt

Dirigent Hans Henrik Samuelsen

Referat Ole Krabbe.

1. Valg af dirigent

Hans Henrik Samuelsen blev valgt til dirigent og indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

2. Beretning

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

Beretningen indledtes med en omtale af de håndværksarbejder, der er udført i det forløbne år, herunder renovering af gårdfacade mv. og fortsatte med en gennemgang af forestående arbejder, bl.a. istandsættelse af de tre hovedtrapper, udbedring af en kloakskade og anskaffelse af en vaskemaskine. Dernæst omtaltes de arbejdsopgaver, som udføres af bestyrelsesmedlemmer og andelshavere, både i det daglige og til fælles arbejdsdage, og herefter omtale af den årlige gårdfest, vores eksterne venteliste, bestyrelsens indstilling om at fastfryse ejendommens værdi og endelig en opfordring til at holde alle udvendige døre aflåst.

3. Forelæggelse af årsregnskaberne og fastlæggelse af andelens værdi

Ole Krabbe forelagde årsregnskaberne.

Resultatopgørelsen (for perioden frem til 31. marts i år) viser et underskud på kr. 912.936,-, et underskud, som skal ses i lyset af udgifterne til renovering af gårdfacaden. Værdien af ejendommen er ud fra en vurdering, foretaget 2. juni 2020 af statsaut. ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen fra fa. Immobil Ejendomsvurdering, fastsat til 52.7 mill., en værdi som bestyrelsen foreslår at fastholde i år. Den nominelle restgæld på vores prioritetsgæld er 2.898.145,- (kontantlån). Den samlede egenkapital udgør herefter 50.863.707,-, og bestyrelsen foreslår, at den fordeles, så der heraf samlet reserveres 4.850.000,- til fremtidig vedligeholdelse hhv. til imødegåelse af værdiforringelse, og efter en kursregulering af den resterende del af egenkapitalen (46.013.707,-) fremkommer en samlet andelskapital på 45.934.502,-, 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.

I forbindelse med ejendommens værdi blev det nævnt, at revisor i note 11 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.

Generalforsamlingen tiltrådte årsregnskaberne og forslaget til andelenes værdi. Det indebærer også, at ejendommens værdi i år fastfryses ift. vurderingen fra juni 2020.

4. Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan

Bestyrelsens forslag til en plan for vedligeholdelse mv. de nærmeste år indeholder knapt så mange store projekter, som vi har set gennem de seneste år. Der er i nogen grad taget højde for uforudsete udgifter og potentielle udgifter til eventuelle pludseligt opståede skader.

Hans Henrik nævnte i den forbindelse nogle skader på kloakker, hvor vi aktuelt har problemer med en kloakledning fra to butikkers gulvafløb mv.

I indeværende regnskabsår er der planer om at istandsætte de tre hovedtrapper, men også køkken-trapperne trænger til maling og istandsættelse, og i den forbindelse bør den nuværende meget tætte maling indvendig fjernes og erstattes med en mere diffusionsåben maling. Terminen for istandsættelse af køkkentrapper er sat til 2022.

Claudio savnede dokumentation for, at der skulle være fedtaflejringer i kloakken fra butikkerne. Hans Henrik svarede, at ifølge det kloakfirma, som foreningen entrerer med, fremgår det af den kamerainspektion, som Ca' har rekvireret og overladt til bestyrelsen (og som foreningen har betalt). Claudio spurgte imidlertid, om det fremgår af en form for rapport (og dermed på skrift). Bestyrelsen svarede, at man lige nu er i en fase, hvor problemet er ved at blive undersøgt og klarlagt, og hvor man også er i dialog med foreningens forsikring om en delvis dækning.

Generalforsamlingen tiltrådte bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan.

5. Præsentation af istandsættelse af Hovedtrapper

Lennie og Liberata orienterede kort om de tanker, der indtil nu er gjort omkring istandsættelse af trapper. Pga. ferie og travlhed hos håndværkere har det trukket lidt ud.

Forskellige spørgsmål blev drøftet nærmere. Vi sigter imod at få arbejdet gennemført i løbet af efteråret, og beboerne vil blive orienteret nærmere, når vi kommer lidt længere hen i processen, og der vil kunne foreligge mere udførlig information om projektet.

6. Indkomne forslag

6a. Forslag om anskaffelse af vaskemaskine til erstatning af den, som virker on/off

Merete Hübertz foreslår, at vi stemmer om følgende 3 muligheder:

- 1) Indkøb af ny industrivaskemaskine
- 2) Indkøb af ny almindelig vaskemaskine (husholdningsmodel)
- 3) Indkøb af brugt, gennemrenoveret industrivaskemaskine.

Den ene af vore to maskiner, der er 20 år gammel, har gennem nogen tid kørt ustabil. Vi har regnet med, den kunne repareres og at vi derved kunne opnå en væsentligt forlænget levetid, men det har vist sig, at såvel motor som den såkaldte motorstyring skal skiftes. I lige netop den model er de to komponenter (til forskel fra de fleste andre modeller) en integreret enhed, og det vil derfor være en uforholdsmæssigt dyr reparation.

Bestyrelsen har indhentet et tilbud på en brugt, gennemrenoveret industrivaskemaskine med samme kapacitet, hvor alle sliddele er skiftet, så den skulle have en restlevetid som må antages at være adskillige år. Prisen incl.moms er knapt 19.000,- incl. levering, opstilling og installation, hvilket er ca. en tredjedel af prisen på en ny. Der ydes 2 års garanti på maskinen.

Det blev vedtaget at acceptere tilbuddet på en brugt, renoveret maskine.

6b. Forslag til renovering af toilettet i gården

Hans Rasmussen fra Dansk Blindesamfund foreslår at udskifte toilet-kummen (på det fælles toilet til højre), da den nuværende er gammel og utidssvarende, og da cisternen er lang tid om at blive fyldt.

Forslaget blev vedtaget.

6c. Forslag til afskærmning på altanerne

Johanna Alderin, Liberata Gagliardi og Pernille Risgaard foreslår, at der nedsættes et udvalg, der kommer med konkrete indstillinger til bestyrelsen om afskærmning (indsigtssvævn) mellem altaner indbyrdes og på altanernes gavle/endestykker.

Indstillingen skal indeholde forslag til materialer og deciderede produkter til formålet, så der sikres et ensartet udtryk. Ifølge det forslag, der er omdelt, er det tanken, at der kan anvendes naturmaterialer, der f.eks. kunne være bambus, pileflet eller træ i naturfarver i en højde, der begrænses af højden på gelænderet. Det er ikke tanken, at der skal kunne opsættes afskærmning på altanernes front, men alene på endestykker hhv. mellem to lejligheder.

Der blev nedsat et udvalg bestående af Johanna Alderin, Liberata Gagliardi, Pernille Risgaard, Laura Villumsen og Merete Hübertz.

7. Gårdfest

Der afholdes gårdfest lørdag d. 14. august. Hans Henrik vil være primus motor, og modtager gerne hjælp.

8. Forslag til budget og fastsættelse af boligafgifter mv.

I bestyrelsens forslag til budget er der afsat 625.000,- til vedligeholdelse og renovering, hvoraf de 525.000,- påregnes anvendt i løbet af året, medens 100.000,- reserveres til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Der er budgetteret med 26.000,- kr. til renteudgifter og bidrag (og 200.000,- til afdrag). På de løbende driftsomkostninger er der tale om relativt beskedne afvigelser i forhold til foregående år. Boligafgifterne foreslås uændrede

Generalforsamlingen vedtog budgettet.

9. Valg til bestyrelsen

Andreas Zarp-Karsholt, Carsten Pagsberg, Lennie Fritz, Liberata Gagliardi, Torben Dart og Ole Krabbe var på valg og blev alle genvalgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

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

10. Valg af revisor

Revisionsselskabet Albjerg blev valgt til foreningens revisor.

11. Eventuelt

Der har gennem flere år været en del klager og utilfredshed over madlugt i ejendommen og i gården, og Claudio gav udtryk for, at en del af disse lugtgener med en vis sandsynlighed kunne stamme fra køkkenet til den lejlighed, som er dannet ved sammenlægning af en førstesalslejlighed og en butik, og som har køkken i stueetagen, idet her inden for det seneste halve års tid er blevet etableret et aftræk gennem husmuren ud mod gården. Ca' har undersøgt reglerne og fundet frem til, at

et sådant aftræk skulle være ulovligt og har derfor indgivet en anmeldelse af det angiveligt ulovlige forhold til de kommunale myndigheder. Claudio ville herefter gerne høre, hvordan bestyrelsen forholder sig til en sådan ulovlighed. Bestyrelsen ser sig ikke i stand til at forholde sig til, om aftrækket er lovligt, men hvis foreningen i den anledning skulle modtage en henvendelse fra kommunen, vil den naturligvis forholde sig til sagen.

Claudio spurgte endvidere, hvordan bestyrelsen har kunnet tillade etablering af et sådant aftræk uden at få forevist en byggetilladelse. Der er indhentet en byggetilladelse til ombygning og indretning af køkken i den tidligere bagbutik, og det er ikke på noget tidspunkt faldet bestyrelsen ind, at der skulle være nogen som helst problemer i at etablere et aftræk fra et nyindrettet køkken, da bestyrelsen vil anse det for at være en helt naturlig ting, at der skal være aftræk fra et nyt køkken. Spørgsmålet affødte bl.a. spørgsmål om, hvorvidt det er konstateret, at lugtgenerne er taget til, efter at der for nogle få måneder siden er etableret aftræk i lejligheden, eller at der har været klager, som har været rettet specifikt mod lugt fra det nyinstallerede aftræk, hvilket ingen kunne svare bekræftende på. Under den efterfølgende diskussion gentog bestyrelsen, at den vil afvente en eventuel henvendelse fra kommunen og her og nu ikke forholder sig yderligere til sagen.

Herefter gav Claudio udtryk for utilfredshed med bestyrelsens lange svartider/manglende svar på henvendelser fra Ca' og fra Ca's advokat. Bestyrelsen medgav, at den ikke har været så hurtig til at reagere på de seneste henvendelser fra Ca', men gav også udtryk for, at, ud over at have holdt møde med Ca', har bestyrelsen også gennem det seneste års tid ført en omfattende korrespondance med Ca' og med Ca's advokat. Dermed mener bestyrelsen, at den allerede har svaret fyldestgørende på alle relevante spørgsmål, som Ca' har rejst, og bestyrelsen mener dermed heller ikke rigtigt at kunne tilføje yderligere hertil. Claudio foreslog, at der fastsættes maks. svartider ved henvendelser til bestyrelsen. Med mindre der er tale om helt akutte og uopsættelige spørgsmål, behandles henvendelser normalt på de ordinære bestyrelsesmøder, og maksimale svartider kan derfor være vanskeligt at fastsætte. Der blev ikke nået nogen éntydig konklusion på spørgsmålet om fastsættelse af maksimale svartider.

Merete Hübertz føler sig nogle morgener generet af støj fra byggepladsen på ejendommen over for, hvor arbejdet og støjende aktiviteter starter tidligt om morgen, og hvor der er eksempler på aktiviteter allerede fra 6:30. Merete rejste derfor spørgsmålet om, hvilke muligheder vi vil have for at appellere til, at de ikke påbegynder arbejdet så tidligt. Vi vil i første omgang prøve at rette en henvendelse til naboforeningen.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20:05.

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 2021

Hvis vi skal begynde med de arbejder, der er gennemført på selve huset, kan jeg nævne, at vi i august sidste år afsluttede renovering af gårdfacaden og underfacaden til gadesiden. I januar/februar fik vi foretaget gennemgang af understrygningen af taget, og derudover har vi fået foretaget en række større og mindre reparationer på bygning og installationer..

Blandt de håndværksarbejder, som er planlagt udført i indeværende regnskabsår, vil det mest synlige være istandsættelse af de tre hovedtrapper, et emne, vi vil vende tilbage til under et senere dagsordenspunkt. Derudover er der taget skridt til nogle tiltag til afhjælpning af støjgener fra varmeanlægget. I første omgang installeres en såkaldt ekspansionsbælg, der skal forhindre eller afbøde, at vibrationer fra cirkulationspumpen forplanter sig til resten af anlægget, og ved samme lejlighed skiftes også pumpen. På en kloakledning, som afleder vand fra bl.a. gulvafløb i to af vore butikker, er der konstateret nogle skader og en del fedtaflejringer, og det er ligeledes noget, som skal afhjælpes inden for kort tid.

Den ene af vore to vaskemaskiner har nu tjent os i 20 år, og vi har egentlig haft en forventning om, at den efter en reparation godt kunne køre yderligere en hel del år. Imidlertid er der sket det, at motoren og den såkaldte motorstyring er defekt, og det vil være så dyr en reparation, at det realistisk set ikke vil kunne betale sig. Det betyder, at vi skal anskaffe en ny maskine. Bestyrelsen har mest sigtet efter en brugt og gennemrenoveret industrivaskemaskine, hvor alle sliddele er fornyet, og som derfor har en lang restlevetid, som måske ligefrem vil svare nogenlunde til en ny maskine, og til en pris, som er en tredjedel af prisen for en ny. Spørgsmålet om anskaffelse af en erstatning vil imidlertid blive taget op under et senere dagsordenspunkt.

Ud over de ydelser, vi betaler os fra at få udført, herunder forskelligt håndværksarbejde, trappevask, snerydning og glatførebekæmpelse og en hel del andre ting, er der faktisk også mange ting, som udføres af bestyrelsesmedlemmer og øvrige andelshavere. Heriblandt kan nævnes den daglige pasning af ejendom og forening, herunder forskellige renholdningsopgaver, oprydning, småreparationer, mindre vedligeholdelsesarbejder, administrative opgaver, blomsterforretningens håndtering af vaskemønter, oprydning omkring affaldsbeholdere, og ikke mindst vores haveudvalgs indsats for at sikre os et flot og frodigt haveanlæg.

Hertil kommer, at vi et par gange om året gennemfører fælles arbejdsdage, hvor alle, som har lyst til at bidrage, kan møde op og hjælpe med at udføre forskelligt arbejde, som er egnet til at blive udført af os selv og ved samme lejlighed træffe nogle af ejendommens øvrige beboere

Derigennem sparer vi en hel del penge, men en del af hensigten med disse arbejdsdage er selvsagt også at styrke det fællesskab, vi har, og bidrage til gode naboskaber, og ikke mindst at styrke vores interesse for vores fælles ejendom. Det kan være svært at sætte præcise tal på, men det er helt sikkert, at alle de ting, vi laver selv – både de ting vi laver til daglig og på særlige arbejdsdage – tilsammen - spiller en betydelig rolle for foreningens økonomi.

Et andet arrangement af social karakter er vores årlige gårdfest, der hvert år afholdes i august og hvert år med stor tilslutning. I år holdes vores gårdfest nu på lørdag, d. 14. august.

Om det skyldes, at vi er en fantastisk forening, eller det skyldes, at boligmarkedet er, som det nu er – eller måske snarere en kombination af de to ting, er nok svært at afgøre med sikkerhed, men der er rigtigt mange, som gerne vil bo her. På vores eksterne venteliste står der lige nu opført 147, og hovedparten af dem, som tilmelder sig, ved faktisk godt, at der står så mange.

Som bekendt blev der sidste år gennemført et politisk indgreb, som skulle imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme baseret på store huslejekorrigeringer. For at afbøde uheldige virkninger, et sådant indgreb kunne tænkes at have for andelsboligforeninger, indeholdt det lovkompleks, som blev vedtaget, en mulighed for ”i en ubegrænset periode” (som det hedder) at fastfryse den værdi af en andelsboligforeningsejendom, som var fastsat før lovens ikrafttræden), men med den klausul, at fastfrysningen til enhver tid godt kan ophæves, men herefter ikke vil kunne genoptages, hvis værdien senere måtte falde. Med andre ord kan man her tale om at foretage et valg, som kan have mærkbare og varige konsekvenser, idet man jo kan komme til at fravælge situation, hvor at ejendommens regnskabsmæssige værdi ellers reelt ikke kan falde. Ved den seneste vurdering i juni 2020 fik værdien faktisk et betydeligt nøk opad, men som udviklingen har været i det forløbne år, og med det fortsat lave renteniveau, er det ikke sikkert, der er sket et fald, som der ellers har været forudsigelser om fra mange sider. På den anden side forholder det sig også sådan, at værdien af en sådan ejendom er særdeles følsom over for udsving i konjunkturer, herunder renteutviklingen, og som det er anskueliggjort i regnskabernes note 11 (og det vil vi vende tilbage til), så vil fremtidige markante fald i værdien, selv ved forholdsvis beskeden ændringer i de forudsætninger, der ligger til grund for vurderingen, langt fra være utænkelig (med mindre, vi altså fastfryser værdien). Bestyrelsen vil derfor (under næste punkt på dagsordenen) indstille, at vi i år og indtil videre fastfryser værdien af ejendommen.

Til slut vil vi gerne opfordre alle til at holde alle udvendige døre aflåst. Det er ikke så lang tid siden, vi senest har haft tyveri fra vores gård. Det kan være vanskeligt at forhindre, at ubudne gæster kommer ind i gården, men vi kan jo gøre det lidt vanskeligere at komme ind i selve huset ved at låse dørene.

pbv.

Ole Krabbe