

Referat af ordinær generalforsamling 2022

Dato 22. juni 2022, kl. 19:00

Sted Helleruplund Kirkes Sognegård

Deltagere..... til stede var i alt 15 personer, der repræsenterede 13 andele, heraf 11 boligandele og 2 erhvervsandele

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 fsva. beslutninger, som ikke kræver kvalificeret fremmøde.

2. Beretning

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

Beretningen indledtes med at nævne, at andelsboligforeningen nu er 60 år gammel og fortsattes dernæst med en gennemgang af årets andelsoverdragelser, og omtale af vores eksterne og interne ventelister. Dernæst fulgte en gennemgang af de håndværksarbejder, som er udført det forløbne år, hvoraf det mest synlige har været istandsættelse af de tre hovedtrapper. Herefter fulgte en omtale af arbejde, som udføres af bestyrelsesmedlemmer og øvrige andelshavere, både i det daglige og ved fælles arbejdsdage, ligesom vores årlige gårdfest blev omtalt. Til slut informeredes om, at foreningen med virkning fra 1. august har tegnet en ny forsikring for bygning mv. og dermed skiftet fra Tryg Forsikring til Købstædernes Forsikring.

3. Forelæggelse af årsregnskaberne og fastlæggelse af andelens værdi

Ole Krabbe forelagde årsregnskaberne.

Resultatopgørelsen viser et overskud på kr. 490.968,-. 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. Den nominelle restgæld på vores prioritetsgæld er 2.706.448,- (kontantlån), medens kursværdien er 2.453.462. Den samlede egenkapital udgør herefter 51.607.661,-, og bestyrelsen foreslår, at den fordeles, så der heraf samlet reserveres 5.050.000,- til fremtidig vedligeholdelse hhv. til imødegåelse af værdiforringelse. Herefter fremkommer en samlet andelskapital på 46.557.661,-, fordelt som vist i note 19/side 21.

Bestyrelsen vil foreslå at udnytte den mulighed, som lovgivningen giver til at fastholde en værdi af ejendommen, som er fastsat før 1. juli 2020 (til brug af for fastsættelse af andelsværdier).

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., hvilket bestyrelsen vil betragte som et medvirkende argument for at fastfryse værdien af ejendommen til 2020-niveau.

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

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

Hans Henrik forelagde bestyrelsens forslag til revideret vedligeholdelsesplan.

I indeværende år er der planer om at istandsætte de tre køkkentrapper. Vi regner med, det vil være nødvendigt fuldstændigt at afrense de tidligere malingslag på væggene i den ene eller begge de to tårne. Udgifterne hertil er behæftet med stor usikkerhed.

Karin Burns spurgte, om arbejdet også omfatter opretning af trin, hvortil bestyrelsen svarede, at opretning af trin ikke er omfattet.

Generalforsamlingen tiltrådte bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan.

5. Forslag til afskærmning på altanerne

Det udvalg, som blev nedsat på generalforsamling 2021, indstiller, at beboerne tilbydes, efter eget valg, at anvende pilehegn til afskærmning på altanernes endestykker. Medlemmerne af udvalget har opsat prøver på deres egne altaner på 1. sal. Da ingen af medlemmerne havde mulighed for at deltage i generalforsamlingen, forelagde Hans Henrik deres forslag.

Det foreslås, at foreningen står for indkøbet, og at den enkelte beboer betaler for den mængde, som vedkommende bruger. Der foreslås anvendt pilehegn i 1 meters højde hhv. 1,5 meters højde. For en mængde på 5 lb. meter er prisen hhv. 659,- kr. (højde, 1 meter) og 1.009,- kr. (højde 1,5 meter).

Afskærmningen skal kun kunne opsættes på altanernes ender/sider, og ikke på fronten. Beboere skal ikke kunne modsætte sig, at naboen opsætter hegn.

En del af deltagerne fandt, at der var tale om en enkel og diskret løsning, medens en del fandt, at det ikke ville blive pænt, og måske heller ikke særlig holdbart, og sidstnævnte ville derfor foretrække andre løsninger. 6 mødedeltagere kunne støtte det foreliggende forslag, medens 5 over for generalforsamlingen tilkendegav at være imod. Konklusionen blev, at udvalget opfordredes til at gå tilbage og lade andre løsninger indgå i overvejelserne. Lone Lejre tilsluttede sig udvalget.

6. Gårdfest

Der afholdes gårdfest lørdag d. 13. august.

7. Forslag til budget og fastsættelse af boligafgifter mv.

Som det blev nævnt under vedligeholdelsesplan, er udgifterne til vedligeholdelse og renovering behæftet med betydelig usikkerhed. I bestyrelsens forslag til budget for 2022/23 er der afsat 820.000,- til vedligeholdelse og renovering, hvoraf de 195.000,- påregnes overført fra vore reserver. På de løbende driftsomkostninger er der tale om relativt beskedne afvigelser i forhold til foregående år. Boligafgifterne foreslås uændrede.

Generalforsamlingen vedtog budgettet.

8. Valg til bestyrelsen

Hans Henrik Samuelsen og Torben Dart var på valg, meden Carsten Pagsberg har ønsket at udtræde af bestyrelsen. Hans Henrik Samuelsen og Torben Dart blev valgt, tillige med Claudio Colombi, Ida Kroner og Lukas Boesdal Klæbel.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

- Claudio Colombi
- Hans Henrik Samuelsen
- Ida Ingvald Kroner
- Lennie Fritz
- Lukas Boesdal Klæbel (suppleant)

- Torben Dart (suppleant)
- Ole Krabbe.

Lennie pegede på det vigtige i, at de medlemmer, som har stillet op til bestyrelsen, og er blevet valgt, er indstillet på, at bestyrelsesarbejdet kræver en indsats i form af engagement og tid til at sætte sig ind i de sager, som behandles af bestyrelsen. Lennie appellerede også til et positivt samarbejde og en god omgangstone i det fremtidige bestyrelsesarbejde.

9. Valg af revisor

Revisionsselskabet Albjerg blev valgt til foreningens revisor.

10. Eventuelt

Thomas i blomsterforretningen har bedt om, at vaskemønter betales med kontanter. Hvis folk kun har haft mulighed for at bruge Dankort, har proceduren hidtil været at gennemføre en kontanthævning, hvorefter Thomas flytter penge fra Blomsterkompagniets kasseapparat til vaskemønternes kasse, men efterhånden har butikken så få kontanter i kassen, og det ikke længere er en mulig løsning. Vi kan eventuelt på sigt overveje at undersøge andre muligheder, f.eks. om MobilePay kunne være en realistisk og brugbar måde at betale til foreningen på

Merete bemærkede, at, efter at Blomsterkompagniet har indskrænket åbningstiden, har hun undertiden vanskeligt ved at skaffe vaskemønter. Hvis man helt akut mangler vaskemønter, kan man imidlertid tage kontakt til Hans Henrik eller Ole. Nogle klarer det også ved at alliere sig med naboer eller øvrige beboere.

Det tilføjes, at det i blomsterforretningen også er muligt at veksle til 1- og 5-kroner (til brug i tørretumbleren).

Merete fandt, at der i år blev lukket ned for varmen for tidligt. Ole lukkede ned for varmen i midten af maj, da det var blevet mildt i vejret, og gav udtryk for, at det kommer bag på ham, at nogen havde det for koldt. Hvis nogen – på det tidspunkt – havde givet udtryk for, at det var koldt, kunne vi imidlertid eventuelt have sat varme på igen.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20:35.

Godkendt af bestyrelsen og generalforsamlingens dirigent:

Hellerup, d. _____

Claudio Colombi

Hans Henrik Samuelsen
(dirigent)

Ida Ingvald Kroner

Lennie Fritz

Lukas Boesdal Klæbel

Torben Dart

Ole Krabbe

Bestyrelsens beretning 2022

Nu sidder vi her igen - jeg er ikke klar over, hvad nummer det her er i rækken af ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger, der har været afholdt, men det er i hvert fald blevet til nogle stykker, for andelsboligforeningen blev stiftet 1. april 1962, og er nu 60 år gammel. Selve ejendommen er noget ældre; den er nemlig opført i 1930.

Hvis vi herefter går over til foreningens medlemmer, kan jeg nævne, at der i det forløbne år har været gennemført 3 andelsoverdragelser, heraf 1 intern, og der er endnu 2 på vej, hvoraf én af dem er intern. Det begyndte med, at Andreas Zarp-Karsholt og Katrine Lindehammer Sørensen pr. 15.11. overdrog deres andel og lejlighed i nr. 1 til Laura Villumsen og Jakob Kristensen. Samme dag overdrog Laura og Jakob deres hidtidige lejlighed i nr. 3 til Tina Simonsen, og endelig overdrog David Lennox-Hvenekilde pr. 1.12. sin andel i nr. 3 til Louise Ræbild. Allerede inden for de næste par uger sker der igen ændringer i sammensætning af vores medlemskreds, idet Liberata Gagliardi, efter at have boet her i mange år, nu forlader os og har truffet aftale om pr. 1. juli at overdrage sin andel til Lone Lejre. Lone har herefter, med virkning fra 8. juli truffet aftale om salg af sin hidtidige andel og lejlighed til Cathrine Hansen og Khaled Manna. De nye andelshavere bydes velkommen.

Det kan lede os frem til, at vi er glade for at bo her, og i hvert fald at mange gerne vil bo her. På vores eksterne venteliste står i øjeblikket opført 159 og på den interne står der 15, og hovedparten af dem, som tilmelder sig den eksterne liste, ved faktisk godt, der står så mange

Vi har jo altså også nogle erhverv og kan konstatere, at det ikke alene er på boligområdet, der er sket noget. Som alle sikkert har lagt mærke til, har Thomas åbnet en ny butik, som hedder BK2go. Det er en selvbetjeningsbutik, hvor det er muligt at købe blomster mv. uden for Blomsterkompagniets normale åbningstid, og er dermed et helt nyt og spændende koncept, som ikke er set tidligere her i vort område.

På selve bygningen er der i årets løb udført forskellige arbejder. Det mest synlige er istandsættelse af de tre hovedtrapper, en ting vi tror, mange er glade for og en del har efterlyst. For at nævne en anden ting, som involverer mange, har vi her i foråret fået ført jordforbindelse op gennem de tre opgange, så de enkelte beboere gives mulighed for at tilslutte deres installationer til jord. Ved større renoveringsarbejder på elinstallationer vil det fremover være et ufravigeligt krav, at installationerne forsynes med jordforbindelse, og der er nu gjort klar til, at den enkelte beboer kan få tilsluttet sine installationer til jord, hvilket nogle jo allerede har gjort.

Derudover er der foretaget forskellige arbejder på VVS- og varmeinstallationer. Feks. er cirkulationspumpen blevet skiftet og udstyret med vibrationsdæmpning, der skulle reducere støj, som forplanter sig gennem varmeanlægget.

Sidste efterår har vi udskiftet en vaskemaskine. Den ene af vore maskiner, der ellers var 20 år gammel, var behæftet med nogle fejl, som ville være uforholdsmæssigt dyrt at få udbedret, og vi har derfor i stedet anskaffet en brugt, renoveret maskine.

Som vi vil vende tilbage til senere, er der i indeværende år planlagt istandsættelse af bagtrapper og maling af gadedøre samt forskellige reparationsarbejder på bygning og installationer.

Ud over egentlige håndværksarbejder o.lign. betaler vi os fra bl.a. trappevask, snerydning og glatførebekæmpelse, men et langt stykke henad vejen varetager bestyrelsesmedlemmer og øvrige andelshavere selv en del forskelligt arbejde for foreningen, herunder typiske viceværtsopgaver, f.eks. renholdelse, småreparationer, administrative opgaver mv. En kreds af beboere sørger for at gårdanlægget bliver holdt pænt, medens andre sørger for ryddelighed omkring affaldsbeholdere, og Thomas i blomsterforretningen varetager salg af vaskemønter. På fælles arbejdsdage kan alle få lejlighed til at udføre arbejde for den ejendom, vi er fælles om og samtidig træffe andre beboere.

En anden lejlighed til at træffe de øvrige beboere er vores årlige gårdfest, der normalt afholdes hvert år i august.

Til slut vil jeg nævne, at bestyrelsen nu igen har accepteret et tilbud om skift af forsikring. Igen-
nem et par år har vores ejendom været forsikret i Tryg Forsikring, og Tryg har nu varslet en præ-
mieforhøjelse. Der er Ikke tale om en forhøjelse, der er rettet specifikt mod os, men en generel for-
højelse, der er begrundet i almindelige/generelle prisstigninger. Imidlertid har vores forsikrings-
mægler benyttet lejligheden til at indhente et konkurrencedygtigt tilbud fra Købstædernes Forsi-
kring. Det indebærer en mindre præmie, der ift. Tryg er 11.664,- kr. mindre og nogle vilkår, der på
alle punkter er enten uændrede eller gunstigere. Bestyrelsen har valgt at acceptere tilbuddet, og
den ny forsikring fra Købstædernes Forsikring, der vil træde i kraft med virkning fra 1. august.

pbv.

Ole Krabbe