

Referat af ordinær generalforsamling 2025

Dato 17. juni 2025, kl. 19:00

Sted Helleruplund Kirkes Sognegård

Deltagere..... til stede var i alt 15 personer, der repræsenterede 13 andele, heraf 12 boligandele og 1 erhvervsandel, hvortil kom 1 fuldmagt

Dirigent..... Hans Henrik Samuelsen

Referat Ole Krabbe.

1. Valg af dirigent

Hans Henrik Samuelsen blev valgt til dirigent.

2. Indlæg om vinduer v/arkitekt Mia Arborg

Mia Arborg fra Leif Hansen Arkitekter arbejder hovedsageligt med historiske bygninger (men også med mere ”almindelige” huse), og, ikke mindst, har Mia stor sagkundskab omkring vinduer.

Med udgangspunkt i vores ejendom og vore vinduer gav hun en gennemgang af forskellige typer af vinduer, hvor hun bl.a. kom ind på forhold omkring æstetik, lysindfald, levetid, varmetab, økonomi, vedligeholdelse o.a., og hvor hun for de enkelte vinduestyper gjorde rede for de vigtigste egenskaber, såvel som væsentlige detaljer.

Hovedbudskabet i hendes gennemgang var, at vore eksisterende vinduer er af fremragende kvalitet og (til trods for at de er 95 år gamle) vil have en lang restlevetid. Ældre vinduer af den art kan pga. selve vinduets konstruktion og pga. kvaliteten af det træ, som før i tiden blev anvendt, have en levetid på – i mange tilfælde - 200 år eller mere og er forholdsvis enkel at vedligeholde. Vore optoglas kan imidlertid (selv om det er en særdeles elegant løsning) godt være en udfordring, idet de kan være lidt besværligt at håndtere, og idet de isoleringsmæssigt ikke er på højde med almindelige forsatsrammer.

Mia Arborgs primære anbefaling vil derfor være at bevare vore eksisterende vinduer og forsyne dem med forsatsrammer af den traditionelle type, der åbner indad (med termoglas i forsatsrammen). Det vil sikre, at de er tætte og vil sikre en særdeles god varmeøkonomi.

Et brugbart alternativ kunne være såkaldt koblede vinduer, der består af to sammenkoblede rammer, hvoraf den yderste har enkeltlag-glas med kitfals (glasset fastholdes/forsegles med kit) og udformet som gamle vinduer, og den inderste med én stor rude (termoglas). Et sådant vindue vil udseendemæssigt et langt stykke henad vejen svare til gamle vinduer.

Termovinduer er ikke egnet til småsprossede vinduer, som vores. Æstetisk set fremstår de helt forskert (set udefra og navnlig indefra), og de isolerer faktisk væsentligt dårligere end førnævnte løsninger (når der er tale om småsprossede vinduer). Dertil kommer, at levetiden er kortere, sammenlignet med gamle vinduer, såvel som med koblede vinduer (af god kvalitet).

Mia Arborg præsenterede også økonomiske estimater på etablering af nye forsatsrammer og på nye koblede vinduer.

Der var en del spørgsmål og kommentarer til Mia Arborgs gennemgang.

Der blev bl.a. påpeget problemer med forsatsvinduer, som åbner indad, f.eks. at de konflikter med gardiner.

Der blev også påpeget forskellige problemer med vore nuværende vinduer, heraf nogle forårsaget af sætninger i huset (mod Rebekkavej), og det blev kort drøftet, hvilke muligheder, der kan tænkes at være for afhjælpning af sådanne problemer.

Derudover fandt nogle, at det er et problem, at vore vinduer ikke har vendebeslag, og at man derfor ikke kan pudse vinduerne udvendigt (indefra).

Det blev også nævnt, at der i forbindelse med fornyelse af vinduer måske kan være usikkerhed om bæreevnen af de bjælker, som bærer brystningerne under karnapvinduerne.

Endelig kom man også ind på betydningen af, at ejendommen er bevaringsværdig (bevaringsklasse 4).

3. Beretning

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

Beretningen indledtes med at nævne, at erhvervsandel nr. 4, som hidtil har tilhørt Ca' Cucina, nu er solgt til et IT-firma, SoftWorld. Dernæst fulgte en omtale af foreningens ventelister, arbejder udført på selve bygningen, fælles arbejdsdage og andre arbejdsopgaver, som bliver udført af andelshavere og bestyrelse, hvorefter den kort kom ind på den stigende grundskyld, og endelig orientering om henvendelser fra udbydere om fælles internetabonnement.

4. Forelæggelse af årsregnskaberne og fastlæggelse af andelens værdi

Ole Krabbe forelagde årsregnskaberne.

Resultatopgørelsen viser et overskud på 605.292,- kr., hvilket bl.a. skal ses i lyset af, at vi ikke har afholdt alle de udgifter til vedligeholdelse, som var planlagt og budgetteret. Værdien af ejendommen er fastsat til dagsværdi, og er ud fra et vurderingsnotat, udarbejdet 24. april 2025 af valuar Samantha Maria Molz fra fa. Real Erhverv København, fastsat til 72.250.000 kr. Den nominelle restgæld på vores prioritetsgæld er 2.127.171,- (kontantlån), medens kursværdien er 1.884.505,-. Den samlede egenkapital udgør herefter 72.852.199,-, og bestyrelsen foreslår, at den fordeles, så der heraf samlet reserveres 5.8 mill. til fremtidig vedligeholdelse hhv. til imødegåelse af værdiforringelse. Herefter fremkommer (efter en mindre kursregulering af lån og en regulering for ejendommens værdi ift. valuarnotat) en samlet andelskapital på 67.144.865,-, fordelt som vist i note 19/side 24. Bemærk! Den angivne fordelingsnøgle benyttes til fordeling af opskrivningen, og ikke til fordeling af saldoen.

Det blev også nævnt, at hvad angår de kalkuler, som indgår i valuarens vurdering af ejendommen, peger revisor på følsomheden i forhold til udsving i konjunkturer, markedsrenter mv.

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.

5. Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan

I fortsættelse af en mailkorrespondance med bestyrelsen fastholdt Merete Hübertz, at bestyrelsen har overskredet sine beføjelser ved at fremrykke udskiftning af beklædningspladerne under altanerne fra 2027 til 2025, og at hun nu har behov for et formelt svar fra bestyrelsen, og at hun også har behov for at kende de præcise beløb for at kunne afklare spørgsmålet med sit juridiske bagland. Ligeledes var der kritik af bestyrelsens måde at håndtere denne sag på, og dens håndtering og kommunikationen omkring det forhold, at der er opstået ekstraarbejde og ekstraudgifter.

Bestyrelsen er forundret over, at denne fremrykning kan anses for et problem, og står fuldstændig uforstående over for den rejste kritik. Bestyrelsen mener at have fået bemyndigelse til at iværksætte arbejdet inden for de nærmeste år, og at det i øvrigt må være helt legitimt at fremrykke et arbejde og en udgift af så en sådan art og størrelse med to år, hvilket den egentlig også mener implicit fremgår af vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen fremhæver også, at arbejdet jo under alle omstændigheder skulle laves, og at den ikke ser nogen ulemper ved fremrykning, hverken af teknisk eller

økonomisk art. Derudover har Hans Henrik gjort rede for, at arbejdet har været mere kompliceret, end forudsat, hvilket har medført ekstraarbejde, som ikke har været muligt at forudse. Hans Henrik redegjorde også for, at der var adskillige poster fra den tidligere vedligeholdelsesplan, som af forskellige årsager ikke var blevet iværksat. Det gælder poster som overskrider den samlede udgift til altanbunde flere gange.

Bl.a. med udgangspunkt i foreningens økonomi gav Niels udtryk for, at han ikke ser nogen ulemper eller problemer i, at arbejdet med altanbunde nu er udført. Med det kendskab, som Niels har til byggeprojekter, gav han også udtryk for, at det ikke er så usædvanligt, at der kan opstå uforudsete ekstraarbejder, som også må honoreres over for en entreprenør. Niels gav også udtryk for, at han er helt tryk ved den måde, foreningens bygning og økonomi forvaltes på.

Som bekendt er der råd i nogle af de strøer, hvorpå gulvbrædderne ligger, navnlig på fjerde sal, der jo er mest udsat for vejrpåvirkninger. Skaderne vil blive udbedret, men det blev også præciseret, at skaderne ikke udgør nogen sikkerhedsrisiko. Altanen er bygget op omkring en stålkonstruktion, som er det bærende element, og de pågældende strøers funktion er primært at holde gulvbrædderne på plads. Desuden er gulvbrædderne tilstrækkeligt stive til, at det næppe vil kunne mærkes, at nogle af strøerne kan være svækket af råd.

Istandsættelse af bagtrapper påbegyndes allerede om nogle dage. I første omgang fjernes de gamle malingslag (indvendigt) på de kolde vægflader i to tårne, og efterfølgende skal der udføres pudsreparationer, og til slut maling. Det har vist sig vanskeligt præcist at forudsige omfanget af arbejdet og dermed også at tilvejebringe et rimeligt sikkert prisoverslag.

Hans Henrik gennemgik vedligeholdelsesplanen i øvrigt, hvor enkelte poster var genstand for afklarende spørgsmål. Herunder blev det bl.a. præciseret, at spørgsmålet om solceller er et spørgsmål, som blot skal undersøges, og ikke er endeligt afklaret. Det gælder i den forbindelse også det beløb, som er angivet til etablering af solceller, og som bygger på et ”løst” estimat, indhentet fra en potentiel leverandør.

Generalforsamlingen tiltrådte herefter bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan.

6. Kollektivt internet

To udbydere har henvendt sig med tilbud om et fælles internetabonnement, omfattende alle beboere. Et sådant abonnement vil indebære lave priser, men indebærer også, at vi i givet fald skulle binde os til en udbyder i 3 år.

Bestyrelsen ønsker tilkendegivelser om, hvordan man vil stille sig til en sådan ordning, og om det således er noget, det kan være relevant at gå videre med.

Efter en kortvarig drøftelse viste det sig, at der ikke er interesse for en sådan ordning.

7. Indkomne forslag

Der er ikke yderligere forslag.

8. 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 2025/26 er der afsat 1.425.000,- til vedligeholdelse og renovering, hvoraf de 925.000,- påregnes overført fra vore reserver. På de løbende driftsomkostninger er der, med enkelte undtagelser, tale om relativt beskedne afvigelser i forhold til foregående år. Boligafgifterne foreslås uændrede.

Generalforsamlingen vedtog budgettet.

9. Valg til bestyrelsen

Lennie Fritz, Lukas Boesdal Klæbel, Torben Dart og Ole Krabbe var på valg. Claudio Colombi udtræder om kort tid af foreningen og udtræder dermed også af bestyrelsen. Lennie ønsker ikke at fortsætte i bestyrelsen. Lukas, Torben og Ole blev valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

- Hans Henrik Samuelsen
- Jakob Kristensen
- Lukas Boesdal Klæbel
- Torben Dart
- Ole Krabbe.

10. Valg af revisor

Revisionsselskabet RSM Danmark blev valgt til foreningens revisor.

11. Eventuelt

Tidspunktet for vores årlige gårdfest blev for i år fastsat til lørdag d. 9 august.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21:55.

Godkendt af tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer og generalforsamlingens dirigent:

Hellerup, d. _____

Hans Henrik Samuelsen
(dirigent)

Torben Dart

Ole Krabbe

-fortsættes

Bestyrelsens beretning 2025

Jeg vil indlede med foreningens medlemsmasse – hvis man kan kalde det sådan – og nævne, at én af vore erhvervsandele, som hidtil har huset Ca' Cucina, nu er solgt. Køber er en IT-virksomhed, SoftWorld v/Puneet Oberay og Karen S8kjermer Madsen. Virksomheden udfører opgaver inden for konsulentvirksomhed og undervisning. Overtagelse er 1. august, hvor køber vil påbegynde en renovering af lokalerne, der jo skal omdannes fra at være anvendelige til madproduktion og -salg, til i stedet at skulle anvendes til kontor.

Ellers er der jo ikke så mange, der flytter ind og ud af ejendommen. Der er ellers mange, som gerne vil bo her. På vores eksterne venteliste står i øjeblikket opført 141, og pga. det store antal er listen for et par år siden blevet lukket for yderligere tilmeldinger. På den interne liste står der 18.

På selve ejendommen er der i løbet af året udført en del vedligeholdelses- og reparationsarbejder, f.eks. på VVS-installationerne, taget og forskellige andre ting.

Beklædningspladerne på undersiden af altanerne har som bekendt haft misfarvninger og nogle steder også brud. Dertil kommer, at der nogle steder er rådskader i de strøer, som gulvbrædderne hviler på. Udskiftning af pladerne har været planlagt til 2027, men bestyrelsen havde forstået, at der egentlig ville være opbakning til, og vist nok også ønske om, at en udbedring blev foretaget snarest muligt, og har derfor fremrykket arbejdet, så det blev iværksat her i foråret. Efterfølgende har vi så forstået, at ikke alle har været enig i, at arbejdet bliver udført nu frem for om to år. Vi har ikke rigtigt set nogen ulemper ved fremrykningen – hverken teknisk eller økonomisk, men vi er naturligvis kede af, at nogle mener, vi som bestyrelse her har gjort noget, som ligger ud over, hvad vi har bemyndigelse til.

Bagtrapperne har i flere år stået foran en gennemgribende istandsættelse. På de to tårne påbegyndes inden for de næste dage en afrensning af maling på de 5 vægflader, som støder ud til det fri. Efterfølgende skal der udføres pudsreparationer og til slut maling. Ydervæggene males med silikatmaling, der er diffusionsåben og således tillader fugt at undslippe, og det vil jo nok komme nærmere ind på under dagsordenens pkt. 5.

I lighed med tidligere år, har der også i det forløbne år været afholdt fælles arbejdsdage. Bestyrelsen ser sådanne arrangementer som vigtig for det sociale liv i ejendommen, såvel som en god måde at skærpe andelshavernes interesse for, at ejendommens fremstår pæn og velholdt, og dertil en nem måde at få udført nogle mindre arbejder. De seneste par gange er der ikke dukket helt så mange op, som vi har set tidligere, men alligevel er der blevet udført større og nyttige ting, hvoraf det mest synlige har været forberedelse til, at vi senere har fået behandlet plankeværket og har fået fornyet belægningen på terrassen i planen. Jeg tror, alle har lagt mærke til det, og synes, at terrassen nu er blevet rigtig flot.

Også i det daglige bliver mange opgaver udført af andelshavere. Vi betaler os fra de mest basale rengøringsopgaver som trappevask, snerydning og glatførebekæmpelse, men en lang række arbejdsopgaver varetager vi selv, heriblandt en del renholdelse,

småreparationer, administrative opgaver, at sikre orden omkring affaldsbeholdere og meget andet. Thomas varetager jo som bekendt salg af vaskemønter, og det sætter vi stor pris på, og en kreds af beboere sørger for, at vi har et velholdt og frodigt gårdanlæg, som jo bliver flittigt brugt af både børn og voksne.

For lige at vende tilbage til de sociale aktiviteter, så plejer vi hvert år at afholde en gårdfest. Sidste år blev det ikke rigtigt til noget, men vi regner med, at vi tager det op igen i år – og i øvrigt fremover.

Grundskylden er som bekendt steget markant her de senere år, hvilket også har været flittigt omtalt i medierne. Det relativt nye system er som bekendt baseret på foreløbige vurderinger og bliver indfaset over nogle år, og vi skal uden tvivl være indstillet på, at grundskylden fremover vil være væsentligt højere, end vi har set før i tiden. Vi afventer imidlertid, at der kommer en endelig vurdering af vores grund, da vi finder, at den foreløbige vurdering, som lige nu er gældende, er påfaldende høj. Der har indtil nu ikke været mulighed for at klage over en høj foreløbig vurdering, men måske er der ved at ske en opblødning på det punkt, og i hvert fald vil der være tilknyttet en klageadgang, når vi en gang får den endelige vurdering.

Efter, at vi har fået fiber, har to udbydere henvendt sig til os med tilbud om kollektivt internet, altså et fælles abonnement for alle beboere. En sådan aftale vil indebære lavere priser, men det indebærer også, at vi – som udgangspunkt alle (eller næsten alle) - deltager og binder os til en udbyder i f.eks. 3 år. Bestyrelsen har derfor fundet, at vi bør drøfte, hvordan vi vil stille os til en sådan ordning. Det vil vi vende tilbage til under et senere dagsordenspunkt.

Afslutningsvis skal jeg også nævne, at der – som alle ved - i løbet af året har været snakket om vinduer. Det emne har jo allerede været behandlet, og jeg vil ikke i den her sammenhæng tilføje mere.

Pbv. Ole Krabbe