

Referat af ordinær generalforsamling 2026

Dato 15. juni 2025, kl. 19:00

Sted Helleruplund Kirkes Sognegård

Deltagere..... til stede var i alt 18 personer, der repræsenterede 15 andele, heraf 14 boligandele og 1 erhvervsandel

Dirigent..... Hans Henrik Samuelsen

Referat Ole Krabbe.

1. Valg af dirigent

Hans Henrik Samuelsen blev valgt til dirigent.

2. Bestyrelsens beretning

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

Beretningen indledtes med at nævne en gennemført og en forestående andelsoverdragelse, og i forlængelse heraf foreningens ventelister. Dernæst fulgte omtale af større og mindre arbejder, som er udført på bygningen og omtale af arbejde, som vi selv udfører i det daglige såvel som på fælles arbejdsdage, og endelig en kort orientering om den offentlige vurdering.

3. Forelæggelse af årsregnskaberne og fastlæggelse af andelens værdi

Ole Krabbe forelagde årsregnskaberne.

Resultatopgørelsen viser et overskud på 148.573,-. Den nominelle restgæld på vores prioritetsgæld er 1.932.672,- (kontantlån), medens kursværdien er 1.715.396,-.

I opstilling af egenkapital (der også danner grundlag for andelenes værdi) er der henlæggelse til imødegåelse af værdiforringelse hhv. til fremtidig vedligeholdelse på tilsammen 5.8 mill.

Værdien af ejendommen er i status fastsat til såkaldt kostpris, som udgør 12.454.668,-, medens ejendommen i andelsværdiberegningen er sat til en markedsværdi (for udlejningsejendomme), vurderet af valuar Kenneth Engberg, Real Erhverv København, og udgør her 73 mill., hvilket fører til en samlet andelsværdi på 68.168.051,-, fordelt som vist i note 19/side 24. Bemærk! Den angivne fordelingsnøgle benyttes til fordeling af opskrivningen, og ikke til fordeling af saldoen.

Foreningens nøgletal blev nævnt kort, og det blev præciseret, at de tal, som er angivet pr. kvm., skal opfattes som gennemsnitsværdier (og ikke kan relateres direkte til den enkelte lejligheds areal), idet vores fordelingstal ikke proportionalt følger lejlighedernes areal.

Begrundelsen for at ansætte værdien i status til kostpris frem for dagsværdi (aktuel markedsværdi) skal ses i lyset af, at vi derved slipper for at skulle dokumentere eller sandsynliggøre værdien hvert år. Dvs., vi har frihed til at fravælge en valuarvurdering et eller to regnskabsår i træk og derved spare honorar til valuaren, men det udelukker heller ikke at indhente en vurdering hvert år.

Det betyder, at vi kan indhente en ny vurdering

- hvert år,
- hvert andet år,
- hvert tredje år, eller
- efter en konkret vurdering (foretaget af bestyrelsen), f.eks. på basis af udviklingen i markedet og/eller konjunkturerne.

En valuarvurdering er gyldig i maks. 42 måneder, dvs. i praksis maks. 3 regnskabsår.

Blandt deltagerne var der forskellig holdning til spørgsmålet, men man kunne enes om, at vi som udgangspunkt skal indhente en ny vurdering hvert andet år.

Generalforsamlingen tiltrådte årsregnskaberne og forslaget til andelenes værdi.

4. Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan

Hans Henrik forelagde bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan, og pegede bl.a. på forestående tagomlægning, istandsættelse af køkkentrapper og andre større/væsentlige ting og fremhævede også, at de angivne beløb skal ses som foreløbige estimater, som kan vise sig at kunne ændre sig.

Pernille Orloff pegede på, at efter istandsættelse af **altanerne**, er hun, til forskel fra tidligere, (i regnvejr) generet af vand fra overboens altan. Bestyrelsen forklarede, at ændringen er helt bevidst. Tidligere har underpladerne sluttet mere tæt, med det resultat at bunden af konstruktionen kunne stå og søbe i vand (der jo også gav mørke skjolder på undersiden og også andre problemer). Nu er bundpladerne monteret, så vandet kan løbe væk. Der blev også mindet om, at altanen jo er et uden-dørs areal, hvor det er naturligt, at der optræder vand i regnvejr. Pernille fastholder, at plaskeriet er helt usædvanligt og ikke rimeligt, og flere andre beboere kunne tilslutte sig, at det er generende. Hans Henrik bemærkede, at vore altaners konstruktion gør, at det realistisk set (og inden for rammerne af det rimelige), vil være meget vanskeligt at hindre vand i at løbe ned til etagerne nedenunder, uden at det potentielt kan give andre problemer, forårsaget af vand. Pernille efterlyste en løsning, som indebærer at der er lukket af for vand oppefra, uden at det vil medføre problemer med fugt i altanens konstruktion eller i andre bygningsdele. Pernille vil kontakte et altanfirma med henblik på at finde frem til en sådan løsning.

Lennie savnede en kobling mellem vedligeholdelsesplanen og den tilstandsrapport, der er nævnt i indledningen. Bestyrelsen forklarede, at tilstandsrapporten et langt stykke henad vejen danner grundlag for planen.

Der blev rejst tvivl om det hensigtsmæssige i at behandle **vinduerne** mod gaden med linoliefernis, i og med, der ikke er taget endeligt stilling til, om vinduerne skal bevares. Hans Henrik forklarede, at det er hans opfattelse, at det er overvejende sandsynligt (og fornuftigt), at vi skal bevare vinduerne, og at der derfor vil være god grund til at vedligeholde dem - nu. Hvis vi giver dem olie nu, vil intervallerne mellem en egentlig malerbehandling kunne øges væsentligt, til måske 20 år, og vinduerne vil have en lang levetid. De synspunkter deles af en del, men der blev også fremført synspunkter om at undlade oliering her og nu.

Fra nogle sider var der ønske om at overveje nye forsatsrammer, som foreslået af arkitekt Mia Arborg under hendes indlæg på sidste års generalforsamling, herunder blev også nævnt muligheden for *eventuelt* at etablere sådanne forsatsrammer som individuelle løsninger, hvor det måtte ønskes. Der henvistes her til, at Mia Arborg sidste år anbefalede at bevare de gamle vinduer, men eventuelt energiforbedre dem ved at erstatte optoglas med traditionelle forsatsrammer med termoglas. Hans Henrik gjorde sig til talsmand for, at vi ubetinget skal bevare de gamle vinduer, da en løsning, som på den ene eller anden måde involverer de gamle vinduer, i alle henseender vil være langt den bedste og mest energieffektive, og tilmed langt billigere end nye vinduer. Der var flere indlæg, hvoraf nogle delte Hans Henriks synspunkter, medens andre gav udtryk for ikke at være enig, og mente, at de gamle er utætte og mangler maling, og burde skiftes til nye.

Der var forslag om, at vinduesspørgsmålet tages op på en ekstraordinær generalforsamling til september. Umiddelbart påtog ingen sig at indkalde til en sådan.

Generalforsamlingen tiltrådte herefter bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan og herunder også oliering af vinduer mod gaden.

5. Indkomne forslag

Der foreligger ikke yderligere forslag.

6. Gårdfest

Datoen for vores gårdfest blev fastsat til lørdag d. 15. august

7. Forslag til budget og fastsættelse af boligafgifter mv.

I bestyrelsens forslag til budget for 2026/27 er der afsat 700.000,- til vedligeholdelse og renovering, hvoraf de 200.000,- 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 og dermed også uændrede boligafgifter.

8. Valg til bestyrelsen

Hans Henrik Samuelsen og Jakob Kristensen var på valg. Lennie Fritz og Hanne Pagsberg opstillede til bestyrelsen. Hans Henrik, Jakob, Lennie og Hanne blev valgt, de to sidstnævnte som suppleanter.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

- Hans Henrik Samuelsen
- Jakob Kristensen
- Lukas Boesdal Klæbel
- Torben Dart
- Lennie Fritz (suppleant)
- Hanne Pagsberg (suppleant)
- Ole Krabbe.

9. Valg af revisor

Revisionsselskabet RSM Danmark blev valgt til foreningens revisor.

10. Eventuelt

Der var forslag om periodisk test af røgalarmerne (og periodisk udskiftning af batterier), f.eks. ifm. arbejdsdagene.

Der blev efterlyst oprydning på lofterne, specielt i tørrerummene.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20:32.

Godkendt af tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer og generalforsamlingens dirigent:

Hellerup, d. _____

Jakob Kristensen

Hanne Pagsberg

Lennie Fritz

Lukas Boesdal Klæbel

Hans Henrik Samuelsen
(dirigent)

Torben Dart

Ole Krabbe

Bestyrelsens beretning 2026

Det forløbne år har jo mest været præget af nogle små og større vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder.

Men, hvis vi skal begynde med foreningens medlemmer, er vi et langt stykke henad vejen de samme som for et år siden. Der er sket en enkelt andelsoverdragelse, idet Ca' Cusina med virkning fra 1. august 2025 har overdraget erhvervsandel nr. 4 til Softworld v/Puneet Oberay og Karen Skjermer Madsen. De har udført omfattende renovering og omdannelse af lokalerne fra at være egnet til madproduktion til kontorlokaler til brug for en IT-virksomhed, og lokalerne fremstår nu flotte og velholdte.

Jeg kan imidlertid også løfte sløret for, at vi lige om lidt kommer til at tage afsked med Niels, der jo har boet her i – vist nok - 23 år. Niels har med virkning fra 1. juli truffet aftale om at bytte og dermed overdrage sin andel og lejlighed til Nicoline Bohn Overbeck og Bjørn Sanbeck Nilsson. Der er tale om bytte med en anden andelslejlighed, og derfor er andelen ikke blevet tilbudt den interne og eksterne venteliste.

Som boligmarkedet er i øjeblikket, og set i lyset af, at vore lejligheder er attraktive, vil der, når/hvis en lejlighed bliver udbudt i frit salg, stå mange på spring for at overtage den. På vores eksterne venteliste står opført 128 og på den interne står 18, og pga. det store antal er den eksterne liste fortsat lukket for yderligere tilmelding.

Som jeg antydede før, og som alle sikkert ved, er der udført en del arbejder på bygningen.

Bundbeklædningen på altanerne havde misfarvninger og havde også nogle brud, navnlig omkring skruehuller, og de er derfor skiftet fra de oprindelige eternitplader til hvide/lyse aluplader. En af vore fjerdesalsaltaner har helt fra starten haft bagfald, så der kunne komme til at stå vand opad muren og forårsage skader på muren såvel som inde i den underliggende lejlighed. Allerede ved altanernes aflevering i 2008 blev man opmærksom på problemet og udførte tiltag, som skulle lede vandet ud over altanens front. Det har imidlertid vist sig ikke i helt tilstrækkelig grad at have den tiltænkte effekt, idet der fortsat kan stå vand ind mod muren. Der bliver nu udført tiltag til endelig afhjælpning af problemet, og følgeskaderne bliver udbedret.

På de to trappetårne, som har tynde og dermed kolde ydervægge, er den gamle, meget diffusions-tætte vægmaling blevet fjernet, og der er foretaget omfattende pudsreparationer og fuldspartling, så væggene nu kan males med såkaldt silikatmaling, så eventuel fugt har mulighed for at undslippe. På væggene på køkkentrappen i nr. 1 har det ikke været nødvendigt at gå helt så drastisk til værks, da der her ikke på tilsvarende måde tale om tynde og kolde vægge, så her kan blot foretages en mere almindelig malerbehandling.

Vi har haft en vandskade, som har været forårsaget af en luftudlader på varmeanlægget, som har lækket, og bl.a. medført skjolder på loftet i en fjerdesalslejlighed. Den pågældende komponent var mindre end 2 år gammel, og det er fortsat lidt uklart, om leverandøren/producenten kan gøres ansvarlig for skaden.

Herudover har vi i årets løb haft forskellige større og mindre reparationer på bygningsdele og installationer. Forestående, fremtidige renoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter kommer vi nærmere ind på under et senere dagsordenspunkt.

Ud over de ting, som vi har hyret eksterne håndværkere og andre eksterne firmaer til at gøre, laver vi også selv en hel del ting. I mange år har vi ikke haft en egentlig vicevært, så mange af de daglige praktiske opgaver varetages af bestyrelsesmedlemmer og andre andelshavere. Vores haveudvalg sørger således for, at vort haveanlæg i gården altid fremtræder flot og frodigt, og Thomas varetager salg af vaskemønter. Endelig er vi også selvadministrerende, så opgaver af administrativ art varetages ligeledes af bestyrelsen. Vi betaler os dog fra trappevask og løbende rengøring af visse fællesområder, og vi betaler os også fra snerydning og glatførebekæmpelse.

Som endnu et eksempel på arbejde, vi selv udfører, skal jeg også nævne vore fælles arbejdsdage, hvor vi mødes for at udføre forskellige former for arbejde, vel at mærke opgaver, som er egnet til at blive udført af os selv, herunder oprydning, rengøring, visse malerarbejder samt forskellige små og større reparations- og vedligeholdelsesopgaver. Ud over, at vi her får udført en del arbejde uden store udgifter, indebærer det jo også, at vi får lejlighed til at træffe nogle af ejendommens øvrige beboere, og at vi sammen engagerer os i at tage vare på den ejendom, vi er fælles om at eje og bo i.

En anden mulighed for at træffe andre af ejendommens beboere er vores årlige gårdfest, der normalt holdes i august, og hvor der altid har været stor tilslutning. Sidste år blev det ikke rigtigt til noget, men under et senere dagsordenspunkt foreslås at træffe beslutning om en fest her senere på sommeren.

Den massive medieomtale af ejendomsværdier og grundværdier kan næppe have undgået nogens opmærksomhed. For et halvt års tid siden bebudede Vurderingsstyrelsen, at ejendomme som vores i nær fremtid ville modtage deklarationer, som vil blive udsendt forud for en endelig vurdering, og som skulle gøre rede for de data, som ligger til grund for vurdering af vores grunde. Det forlyder nu, at disse deklarationer nok vil blive udsendt hen på sommeren, men der er nu også forlydender om yderligere forsinkelser af vurderingssystemet. Da vi for knapt tre år siden modtog en foreløbig vurdering, var vi noget overrasket over vurderingens størrelse, og når vi sammenlignede med andre ejendomme her i nabolaget, viste det sig, at de også var vurderet højt, men i forhold til grundens størrelse var vores vurderet markant højere, end nogen af dem, vi sammenlignede med. Man kan formelt set ikke klage over en foreløbig vurdering, men vi skrev i sin tid til Vurderingsstyrelsen og gav udtryk for vores forundring, og modtog et slags svar, men et svar, der mest havde præg af at være et standardsvar. Vi venter lige nu spændt på den deklaration, som måske snart skulle dukke op.

Til slut vil jeg nævne, at i én af vore lejligheder har der her for nylig været konstateret væggelus. De er nu blevet nedkæmpet, og der er udført forebyggende bekæmpelse i naboledighederne. Det er muligt for foreningen at tegne en forsikring, som dækker bekæmpelse af visse af de skadedyr, som ikke er omfattet af vores bygningsforsikring. Det er ikke noget, vi indtil nu har forholdt os til, men det vil være naturligt at undersøge nærmere, og i de overvejelser, som en sådan undersøgelse vil afstedkomme, bør naturligvis indgå en afvejning af udgifter, risiko, dækningsomfang, og andre relevante spørgsmål og vilkår i øvrigt.

Pbv. Ole Krabbe