

Referat af ordinær generalforsamling 2013

Dato..... 11. juni 2013, kl. 19.00

Deltagere:..... Lennie Fritz, Hans Henrik Samuelsen, Merete Hübertz, Tomas Bohse, Helle Merete Nielsen, Liberata Gagliardi, Lone Lejre, Inge Scavenius, Niels Møller-Christensen, Lasse Møller, katherine Vanegas, Poul Frederiksen, Thomas Riis Fischer, Jonathan Kroner Ingvald, Torben Søbirk, Heine Sand, Helle Lange, Rudi Tuv, Carsten Pagsberg, Hanne Pagsberg og Ole Krabbe

Derudover forelå 5 fuldmagter, idet Sanna Ancher Jensen, Tobias og Johanna, Karin Rauch, Karin Jensen Burns og Anne Lise Sørensen havde givet andre fuldmagt til at stemme om dagsordenens pkt. 4a, 4b og 4c

Herved var i alt 22 andele repræsenteret (ved fremmøde), heraf 18 beboelsesandele og 4 butiksandele. Når fuldmagterne medregnes, kunne i alt 27 andele deltage i afstemningen til dagsordenens pkt. 4a, 4b og 4c.

Dirigent..... Hans Henrik Samuelsen

Referat:..... Ole Krabbe.

1. Valg af dirigent.

Hans Henrik Samuelsen blev valgt som dirigent.

Han indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, og at den var beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning:

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

Beretningen indeholdt først en gennemgang af det forløbne års andelsoverdragelser, og dernæst blev foreningens eksterne venteliste omtalt, tillige med den igangværende sammenlægning af en erhvervs- og en beboelsesandel. Herefter var der en gennemgang af de væsentligste håndværksarbejder på ejendommen, herunder renovering af karnapper, nye fliser på gulvet i tørrerummet, fornyelse af linoleumsbelægningen på to hovedrapper og opsætning af røgalarmer. Desuden blev fælles arbejdsdage, haveudvalgets arbejde, gårdfest og rengøring i ejendommen nævnt, og endelig blev foreningens politik for at have en god og solid økonomi omtalt, bl.a. set i lyset af den presseomtale, andelsboligområdet gennem de seneste år undertiden har været genstand for.

3. Forelæggelse af regnskaberne og fastsættelse af andelenes værdi:

Ole Krabbe gennemgik årsregnskaberne.

Resultatopgørelsen viser et overskud på 142.028,-

Ejendommens værdi (handelsværdi som udlejningsejendom) pr. 31.3.2013 er fastsat af valuar, statsaut. ejendomsmægler Dan Kjærgaard Jensen fra fa. Immobil ejendom, og udgør 34.5 mill., hvilket er en opskrivning på 100.000,- ift. foregående år. Den offentlige vurdering er 31 mill., heraf grundværdi 2.389.500,-. Prioritetsgælden, nominel værdi, udgør i alt 4.555.602,-,

og årets afdrag er 180.895,-. Foreningens samlede egenkapital pr. 31.3. udgør 31.946.446,-. Heraf er der afsat reserver på i alt 1.450.000,-, primært til at imødegå forringelse andelsværdien ved større fremtidige vedligeholdelsesarbejder, hvorefter egenkapitalen excl. reserver udgør 30.496.446,- kr., og den samlede andelskapital, efter kursregulering af prioritetsgælden, udgør **kr. 30.498.237,-**. Det er en stigning på 20.481,- ift. sidste år. Det blev nævnt, at ejendommens værdi kan være følsom over for udsving i potentielle køberes krav til afkast (og dermed konjunkturerne og det generelle renteniveau).

Lone Lejre fandt det værd at overveje at gå fra valuarvurdering til offentlig vurdering til brug ved fastsættelse af andelenes værdi, idet vi herved ville spare valuarens honorar, og idet forskellen er af relativt begrænset størrelse. Ud fra en afvejning af besparelsen hhv. det formuetab, det vil give anledning til, syntes der ikke umiddelbart at være tilslutning til det.

Helle Lange ønskede uddybet, hvad der ligger i afgivne garantier under note 17. Ole Krabbe forklarede, at for en del år siden havde andelsboligforeningen, i medfør af lovgivningen, og inden for nærmere beskrevne rammer, pligt til at stille en garanti for lån, som en køber optog til køb af en andel. Gennem nogle år, og indtil denne bestemmelse bortfaldt, blev sådanne garantier givet i en række tilfælde, og 2 af disse garantier er stadig gældende, men bliver nedskrevet i takt med nedskrivning af de to lån.

Generalforsamlingen kunne tiltræde regnskaberne og forslaget til andelenes værdi.

4. Indkomne forslag:

Det blev besluttet, at de tre indkomne forslag under pkt. 4a, 4b og 4c skulle afgøres ved skriftlig afstemning, og at Lennie Fritz og Thomas Riis Fischer skulle foretage optælling af stemmerne.

I tilknytning til behandling af disse husordensbestemmelser var der opfordring til, at de ydre døre holdes aflåst, og at vinduer i stueetagen holdes lukket om natten, og at udluftning i tørreummet sker i kortere perioder.

4a. Forbud mod leg med/under rindende vand i gårdhaven:

Forslaget er stillet af Helle Lange, og begrundelsen er, at hun anser det for resourcespil, og at det medfører betydelige ekstraudgifter pga. de høje takster for vand.

Der var forskellig opfattelse af, hvorvidt der reelt er tale om et væsentligt problem, og om merforbruget er af en størrelse, som kan retfærdiggøre, at man afskærer børnene fra at kunne lege med vand. En del kunne dog følge forslagsstilleren i, at meget langvarig brug af rindende vand må betragtes som fråds, i øvrigt uanset om det er til leg, til bilvask eller andet.

Forslaget blev forkastet med 16 stemmer imod og 4 stemmer for.

4b. Forbud imod at bruge gyngerne, når der hænger vasketøj til tørre:

Dette forslag er ligeledes stillet af Helle Lange, og begrundelsen er, at man bør kunne forvente respekt for andres ting.

Det drejer sig om, at forældre ophænger gynger, til brug for de mindre børn, i tørrestativet i gården, og der er set eksempler på, at børnene under deres leg i disse gynger rammer andre folks vasketøj.

Der var almindelig enighed om, at det siger sig selv, at børnene ikke må tilsmudse andres vasketøj, men der var forskellig opfattelse af, om vi bør fastsætte nedskrevne regler om den slags, eller om det snarere er et spørgsmål om, at forældre generelt holder lidt bedre øje med deres børn.

Forslaget blev forkastet med 19 stemmer imod og 6 stemmer for.

4c. Tilladelse til at have tørrestativer på altaner:

Også dette forslag er stillet af Helle Lange, og begrundelsen er, at der er trængsel på tørresnorene i gården og i tørrerummet.

Fra flere sider blev det påpeget, at forslaget bryder markant med vore, ellers ret restriktive, ordensregler for brug af altanerne, og mange fandt, at vasketøj på altanerne vil misklæde huset, hvortil nogle supplerede med, at vi derfor - ikke alene aht. os selv, men også aht. beboerne i naboejendommen - skal undgå vasketøj på altanerne. Derudover havde en del det synspunkt, at der i forvejen er rig mulighed for at tørre tøj i ejendommen (i gården, i stueetagen og på lofterne), navnlig hvis folk sørger for at tage tøjet ned, så snart det er tørt. Heroverfor fastholdt andre, at der jævntligt er problemer med at få plads til sit tøj, og fandt, det ville være bekvemt og hensigtsmæssigt for mange at kunne tørre tøj på altanerne, og at de uheldige virkninger af æstetisk art, som der måtte være, eventuelt kunne afbødes ved at begrænse til tørrestativer, som ikke rager op over niveauet for gelænderet/værnet. I øvrigt var der en del forskellige indlæg og argumenter, både for og imod forslaget.

Forslaget blev vedtaget med 17 stemmer for og 10 stemmer imod.

5. Vedligeholdelsesplan:

Bestyrelsen fremlagde sit forslag til vedligeholdelsesplan med anslåede terminer og estimerede beløb på vedligeholdelsesaktiviteter og andre håndværksarbejder de næste 5 år; det er tanken, at den samlede plan hvert år tages op til revision. Det kan bl.a. fremhæves, at i indeværende år er der tale om fornyelse af linoleum på 2 hovedtrapper, samt reparationsarbejder på tag og brandkamme. I 2016 er planlagt en større renovering af facaden med maling af vinduer, fugearbejder på facaden, mv. Det har været bestyrelsens hensigt at prioritere den udvendige vedligeholdelse højt, og der har ikke i indeværende år indgået planer om maling af trappeopgange.

Som svar på spørgsmål fra Niels og fra Lone forklarede bestyrelsen, at begge gavle er isoleret udvendig, at etageadskillelsen mellem 4. sal og loft for mange år siden er isoleret ved indblæsning af mineraluldsgranulat, og at manzardskunken mod gården er isoleret med 150 mm. mineraluld, men at skunken mod gaden endnu ikke er isoleret. Helle Lange efterlyste reparation af en skade indvendig i trappetårnet i nr. 3, en skade som er forårsaget af rust i et elektrisk rør i væggen.

Hans Henrik og Tomas informerede om opsætning og placering af røgalarmer inde i lejligheder, såvel som på trapper og på lofter. Som svar på spørgsmål fra Niels blev det oplyst, at alarmer på køkkentrapperne er fravalgt, og at der er indkøbt batteridrevne alarmer til både trapper og lejligheder. Torben Søbirk spurgte, om der skulle opsættes røgalarmer i butikkerne, hvilket bestyrelsen vil vende tilbage til.

6. Gårdfest:

Datoen for vores årlige gårdfest blev fastsat til **lørdag d. 24. august**.

Der blev nedsat et festudvalg, bestående af Lennie Fritz, Thomas Riis Fischer, Katerina Vane-gas, Jonathan Kroner Ingvald, Tomas Bohse og Carsten Pagsberg.

7. Forslag til budget og fastsættelse af boligafgifter:

Bestyrelsen foreslår i løbet af 2013/14 at afsætte 500.000,- til vedligeholdelse, hvoraf 300.000,- påregnes brugt, medens de resterende 200.000,- overføres til vore reserver til brug

for senere år. Hvad angår omkostninger til drift, renter mv., er der kun tale om relativt beskedne afvigelser i forhold til foregående år.

Det foreslåede budget indeholder ingen ændringer i boligafgifterne.

Bestyrelsens forslag til budget og fastsættelse af boligafgifter blev vedtaget.

8. Valg til bestyrelsen.

Hans Henrik Samuelsen, Lennie Fritz og Ole Krabbe var på valg og blev genvalgt. Lasse Møller og Carsten Pagsberg blev indvalgt; Lasse Møller og Tomas Bohse er suppleanter.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

- HansHenrik Samuelsen
- Carsten Pagsberg
- Lasse Møller (suppleant)
- Lennie Fritz
- Merete Hübertz
- Tomas Bohse (suppleant)
- Ole Krabbe.

9. Valg af revisor:

Ernst & Young blev valgt til foreningens revisor.

10. Eventuelt:

Torben Søbirk gav udtryk for, at Dansk Blindesamfund gerne modtager indkaldelser, referater og andet materiale fra foreningen elektronisk, da det vil lette arbejdet for ham, når han skal fordele materialet til andre hos blindesamfundet. I øvrigt er der adgang til dele af materialet på foreningens hjemmeside www.hellegarden.dk

Heine havde fundet det interessant at modtage et hæfte med gamle billeder sammen med foreningens historie.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.52.

Godkendt af bestyrelsen og generalforsamlingens dirigent:

Hellerup, d. _____

Carsten Pagsberg

Hans Henrik Samuelsen
(dirigent)

Lasse Egholm Møller

Lennie Fritz

Merete Hübertz

Tomas Bohse

Ole Krabbe

Bestyrelsens beretning 2013

Blandt de større og mindre aktiviteter og begivenheder, som er indtruffet i det forløbne år, kan vi passende starte med at byde vore nye andelshavere velkommen.

Pr. 15. juli overdrog Kristine Stokholm således andel nr. 24 til Rudi Tuv, medens Trine Krag-skov Jensen og Henrik Jull Nielsen pr. 1. august overdrog andel nr. 13 til Hanne og Carsten Pagsberg. Endelig har Ole Kemp Jessen med virkning fra 1. juni i år overdraget sin halvpart af andel nr. 8 til andelens anden indehaver, Liberata Gagliardi, der herefter alene er indehaver af andelen.

Det sidstnævnte betyder, at Ole efter mange år også er udtrådt af bestyrelsen. Det samme er Helle Lange, der stadig bor her, men blot har ønsket fremover at stå uden for bestyrelsen.

For at lette salgsprocessen, når andele bliver sat til salg, indførte vi for nogle år siden en ek-tern venteliste i foreningen. Lige i øjeblikket står 16 personer opført på den eksterne venteli-ste, og der står 10 på den interne. Det betyder, at man hurtigt kan finde frem til en række po-tentielle købere til en lejlighed, som sættes til salg; de skal blot tilbydes lejligheden efter be-stemmelserne i vedtægterne.

For to år siden gav generalforsamlingen adgang til, at erhvervsandele kan sammenlægges med beboelsesandele og få status som blandede bolig-/erhvervsandele, hvis der er tale om første-salslejligheder, som naturligt grænser op til butikslokaler. Som en følge heraf har Pernille og Hans Henrik nu gennemført en sammenlægning af den hidtidige erhvervsandel nr. 3 med be-boelsesandel nr. 7. BBR-registreringen af sammenlægningen er endnu ikke fuldt og helt på plads, og derfor er den endelige og formelle sammenlægning af de to andele heller ikke fuldt og helt gennemført, men der er nu hul mellem de to etager, og selve byggesagen er reelt af-sluttet. Vi regner derfor med, at vi om kort tid vil have 28 andele, mod hidtil 29.

På selve ejendommen er der, i løbet af året, gennemført en del forskellige arbejder. I 2011 blev karnapbunden i nr. 49, 1. tv. fornyet, og som alle må have lagt mærke til, er der i 2012 støbt nye bunde på de resterende 5 førstesalskarnapper. Årsagen til, at bundene skulle forny-es, var at de bjælker, som omkranser karnapperne, var begyndt at ruste og dermed udvide sig, hvorved overgangen mellem murværket og den underste gesims var begyndt at revne, og selve betonen var skadet. Som man nok har kunnet fornemme, har der været tale om et kom-plexeret arbejde, som omfatter en del indendørs følgearbejder, såvel som ommuring af flere af brystningerne, og afstivning imedens, men bestyrelsen finder også, at resultatet af arbejdet er vellykket. Istandsættelse af karnapper er imidlertid ikke helt gjort med det. For nogle år siden blev der nemlig også konstateret begyndende rustudvidelser på bjælkerne ved karnapperne på de øvrige etager. For at stoppe udviklingen af rust her blev karnapperne mod Rebekkavej i 2006 fuget om, og det er planen, at inden for få år skal den resterende del af facaden, og her-med også de resterende karnapper, fuges om.

Som det blev besluttet på generalforsamlingen sidste år, har vi fået lagt nye fliser på gulvet i tørrerummet. Her i sidste måned fik vi fornyet linoleumsbelægningen på hovedtrapperne i nr. 49 og nr. 1, der nu fremstår rigtigt flotte. Derudover har vi fået lavet nogle større og mindre reparationsarbejder forskellige steder på ejendommen.

Som det fremgår af den vedligeholdelsesplan, bestyrelsen fremlægger under et senere dagsor-denspunkt her i aften, foreslår bestyrelsen en række reparations- og vedligeholdelsesarbejder udført på ejendommen de kommende år. Blandt de ting, som navnlig trænger sig på, kan - bl.a. – nævnes fugearbejder på brandkammene og nogle reparationsarbejder omkring rygning og grater på det ene trappetårn samt understrygning af taget.

Natten mellem den 17. og 18. august fik vi lidt af en forskrækkelse, da vi kunne konstatere, at der gik brandmænd ude på trappen til nr. 1. Det viste sig, at en fejl i en opvaskemaskine hav-de forårsaget kraftig røgudvikling og tilsodning af en hel lejlighed, så den var ubeboelig i

mange uger. Vi kunne næppe have gjort noget for at undgå en sådan hændelse i at opstå, men vi vil nu opsætte røgalarmer i alle lejligheder, så vi hurtigt kan blive advaret, hvis noget sådant sker igen. Det er tanken, at på hver etage skal alarmerne i nablejlighederne og på reposen på hovedtrappen uden for, korrespondere og aktivere hinanden indbyrdes. For det tilfældes skyld, at der skulle ske noget på lofterne, vil der derudover bliver opsat en alarm på hvert tørreloft, og de skal så på tilsvarende måde kunne aktivere alarmene på fjerdesalsreposen og i fjerdesalslejlighederne umiddelbart under. Tomas Bohse og Hans Henrik vil varetage opsætningen, og I vil høre nærmere om det praktiske i forbindelse med opsætningen og brugen af dem.

I lighed med tidligere år har vi også i år gennemført fælles arbejdsdage. Disse arbejdsdage tjener jo dels det formål at spare penge ved at få lavet nogle småreparationer, noget oprydning og noget renholdelse ved, at andelshaverne stiller deres arbejdskraft til rådighed for foreningen, og derved opnår vi måske også, at vi alle sammen kan komme til at føle en større grad af ejerskab over for pasning af vores fælles ejendom. Derudover er det jo også – og ikke mindst – én af de lejligheder, som giver mulighed for at træffe andre af ejendommens beboere.

De seneste gange har tilslutningen til disse arbejdsdage ikke været helt så stor, som vi har set tidligere. Ikke mindst for fællesskabets skyld vil vi fra bestyrelsens side ikke desto mindre opfordre til, at man deltager, hvis man har mulighed for det. Vi modtager også gerne forslag til aktiviteter, som vil være egnet til at blive udført af beboere, såvel som til formen for fællesarbejde i foreningen.

Det bringer os til en anden del af vores fællesarbejde. Pasning af haveanlægget i gården varetages primært af vores haveudvalg, der sørger for, at vi har en flot og frodig gård. Jeg er sikker på, haveudvalget ligeledes gerne modtager hjælp, og uanset om man har anlæg for havearbejde, vil man kunne gøre nytte på én eller anden måde, f.eks. skal græsset jo slås regelmæssigt.

En anden ting, som er med til at styrke det sociale liv i ejendommen, er vores årlige gårdfest, der som regel afholdes den tredje lørdag i august, og som de fleste år er godt besøgt. Vi regner selvfølgelig med, at der igen i år skal afholdes en gårdfest, og at der senere her i aften vil blive nedsat et festudvalg.

Visse rengøringsopgaver i ejendommen er her for nogen tid siden blevet overtaget af Skovshoved Ejendomsservice. Det gælder trappevask, snedrydning, glatførebekæmpelse, rengøring i vaske- og tørrerummet samt i det ene gårdtoilet. Øvrige former for renholdelse indendørs og udendørs varetages af bestyrelsesmedlemmer og beboere i foreningen.

Markedet for andelsboliger og andelsboligområdet i det hele taget har de senere år fra tid til anden været genstand for en omtale i pressen, der måske godt kunne give det indtryk, at andelsboligen som boligform eller ejerform i sig selv er problematisk. Det skyldes antageligt, at nogle af de foreninger, som er blevet stiftet gennem de senere år, bygger på en uheldig og risikobetonet finansiering, samtidig med, at priserne har været høje. Problemer af en sådan art og i så udtalt en grad, som vi i en del tilfælde har hørt om, gælder formentlig kun for et relativt lille antal foreninger, men de fylder forholdsvist meget i mediernes omtale af andelsboliger. Hvis vi vender blikket mod vores egen forening, kan vi aldrig udelukke, at der kan forekomme udsving i priserne på andelene, men vores forening, der jo nu har eksisteret i 51 år, er ikke tyngt af en stor og risikabel gæld fra foreningens stiftelse, og vi har gennem alle årene bestræbt os på, at foreningen som sådan skal have en god og sund økonomi, så der ikke sker dramatiske ændringer i vores formueforhold eller huslejebetaling, og så vi også fremover vil have råd til at vedligeholde ejendommen. Det finder bestyrelsen naturligvis, vi skal fortsætte med, hvilket vi kan vende tilbage til.

Endelig vil jeg kort informere om, at Tobias, pga. sin sygdom, vil have behov for en lift, når han skal til og fra 1. sal. Bestyrelsen har derfor over for Gentofte Kommune givet sit samtyk-

ke til opsætning af en stolelift på trappen. Liften vil være en nødvendig hjælp for Tobias til at kunne færdes nogenlunde frit til og fra hans lejlighed, og der vil også være tale om en lift, som ikke optager meget plads, når den ikke er i brug, og der skulle ikke være nogen nævneværdige gener forbundet med at have den.

Til slut synes jeg, vi skal benytte lejligheden til at takke alle, som i det daglige hjælper foreningen, og som ikke allerede er nævnt, ikke mindst Thomas, der varetager salg af vore vaske-mønter og er behjælpelig, når håndværkere og andre skal have adgang til huset.

Pbv

Ole Krabbe