

Referat af ordinær generalforsamling 2019

Dato 6. juni 2019, kl. 19:00

Sted i tørrerummet

Deltagere i alt deltog 18 personer, der repræsenterede 15 andele, heraf 13 bolig-andele og 2 erhvervsandele

Dirigent Hans Henrik Samuelsen

Referat Ole Krabbe.

1. Valg af dirigent

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

2. Beretning

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

Beretningen indeholdt en gennemgang af årets andelsoverdragelser, omtale af den eksterne og interne venteliste, nye varmemfordelingsmålere, forestående renoverings- og vedligeholdelsesarbejder, arbejder som udføres af bestyrelse og andelshavere, trappevask, fælles arbejdsdage, gårdfest, det igangværende arbejde med separering af regnvand og spildevand i området samt en kort omtale af affaldssortering.

Hans Henrik kunne supplerende oplyse, at vi er de bedste i kommunen til at sortere affald.

Der blev spurgt, om det forhold, at vi har en venteliste, kan være med til at trække salgsprocessen i langdrag. Der er ikke erfaring for, at det i væsentlig grad skulle være tilfældet, hvis det tilrettelægges hensigtsmæssigt, men der kan være god grund til at fastsætte passende (ikke alt for lange) frister til at give accept eller afvise tilbud om en lejlighed. Det blev tilføjet, at vores nuværende eksterne venteliste er blevet oprettet på et tidspunkt, hvor efterspørgslen på boliger ikke var helt så stor som nu, og det har overvejende vist sig at være en god ide med et ventelistesystem.

Hvad angår trappevask, opfordres til, at vi (hver især selv) renholder vore måtter.

3. Forelæggelse af årsregnskaberne og fastlæggelse af andelens værdi

Ole Krabbe forelagde årsregnskaberne.

Resultatopgørelsen viser et overskud på kr. 612.918,-. Værdien af ejendommen er ud fra en vurdering, foretaget af statsaut. ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen fra fa. Immobil Ejendomsvurdering fastsat til 45.5 mill., hvilket er en opskrivning på 4.7 mill. i forhold til sidste år. Vurderingen tager udgangspunkt i ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31.3. og er baseret på en form for investeringskalkule, som rækker 15 år frem i tiden (såkaldt Discounted Cash Flow) og en forventning fra en potentiel køber om et nettoafkast på 4,17%. Revisor henleder i den forbindelse under note 11 opmærksomheden på, at værdien vil være følsom over for udsving i konjunkturerne. På vores prioritetsgæld er der en restgæld på 3.367.886,-, og den består af et enkelt lån, der er et fastforrentet obligationslån, 2% p.a., og i løbet af året er der betalt afdrag på i alt 251.960,-.

Den samlede egenkapital udgør herefter 43.853.635,-, og bestyrelsen foreslår, at den fordeles med 1.35 mill. til reserver for imødegåelse af værdiforringelse, 2.5 mill. til reserver for fremtidig vedligeholdelse og 40.003.635,- til andelsværdierne, fordelt som vist i note 21/side 27. Bestyrelsen gør i samme forbindelse opmærksom på, at de reserver, som har til formål at polstre os mod prisfald, herved ikke er særligt store.

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

Der var nogle få uddybende spørgsmål og kommentarer til regnskaberne. Lone Lejre rejste spørgsmålet om det hensigtsmæssige i at lade andelsværdierne stige relativt meget, set i lyset af, at der reelt vil være en risiko for, at værdien inden for en kortere årrække vil kunne falde. Andre fandt det naturligt, at værdierne følger prisudviklingen i markedet både opad og nedad. Der er imidlertid enighed om, at det langt fra kan udelukkes, at vi vil kunne opleve fremtidige fald i værdierne. Der var i øvrigt lidt forskellig holdning til spørgsmålet, og forskellige argumenter, men overvejende var der opbakning til en stigning i værdierne, som foreslået, uanset at de vil kunne falde inden for en kortere eller længere årrække.

Ditte Høll spurgte, om man har overvejet at indhente tilbud fra flere valuarer. I tidens løb har vi brugt flere forskellige valuarer, men vi har ikke ”shoppet” blandt valuarer og har således heller ikke indhentet forskellige tilbud (og opstillet endegyldige udvælgelseskriterier). Når vi fra bestyrelsens side har holdt os til én valuar gennem en årrække, hænger det bl.a. også sammen med, at vi kan se fordele i den kontinuitet, det giver, og det forhold, at han jo efterhånden kender ejendommen og foreningen.

Claudio spurgte, om vi har overvejet at omlægge lån. Ifølge Realkredit Danmark har der hidtil ikke været fordele ved isoleret at omlægge det nuværende 2%-lån. Kun hvis vi får behov for at låne yderligere, vil det kunne betale sig ved samme lejlighed at medtage det nuværende lån og konvertere til en lavere rente.

Generalforsamlingen tiltrådte årsregnskaberne og forslaget til andelenes værdi.

4. Forslag til vedligeholdelsesplan

Hans Henrik fremlagde bestyrelsens forslag til en plan for vedligeholdelse mv. de nærmeste år.

Der er sat terminer på en række renoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter, men det, som først og fremmest trænger sig på, er renovering af gårdfacaden. Det omfatter maling af vinduer og andet træværk til gårdsiden, tilbundsgående renovering af den pudsede facade, dvs. partiel nedbankning af puds og i øvrigt pudsreparationer, maling af den pudsede mur med såkaldt silikatmaling, renovering af portgennemgang, renovering af brandkamme og eventuel samtidig renovering af den pudsede underfacade til gadesiden. Der foreligger endnu ikke tilbud på arbejdet.

Merete opfordrede til, at vi samtidig får istandsat trappetårnene indvendig, så vi én gang for alle får overstået al arbejde til gården og derved undgår gentagne gener og skader. Bestyrelsen finder, at der også kan være argumenter, som taler for at udføre istandsættelse af trapper på et senere tidspunkt, og at der egentlig ikke er nogen særlig grund til, eller afgørende fordele ved, at udføre indvendig istandsættelse af trappetårne samtidig med den udvendige renovering.

Ditte ville vide, om altaner er medtaget i projektet. Bestyrelsen oplyste, at det er planen at rengøre oversiden af beklædningspladerne under altanerne, og når nogle af gulvbrædderne skal tages op, giver det mulighed for kontrol af øvrige dele af altanerne, f.eks. strøer mv.

Generalforsamlingen tiltrådte forslaget til vedligeholdelsesplanen.

5. Indkomne forslag

5a. Forslag om rensning af faldstammer (samtlige, ikke kun køkkenside)

Rudi Tuv forelagde forslaget, der omfatter en form for periodisk rensning af alle ejendommens faldstammer.

Hans Henrik har rådført sig med VVS-firmaet Henning Sørensen, der ikke ser grund til at foretage forebyggende rensning af faldstammer, men at de kun renses, hvis der er tegn på problemer og at

vi i modsat fald lader dem passe sig selv. Ifølge Henning Sørensen er der forholdsvis sjældent problemer med faldstammer i badeværelser, og lidt hyppigere i køkkener.

Det blev besluttet, at der nu foretages rensning/spuling af køkkenfaldstammen i nr. 1, th. (hele vejen op), og at vi naturligvis fremover skal være opmærksom på eventuelle tilstopninger, men at forslaget som sådan ikke blev vedtaget.

5b. El- og VVS-attester ved salg

Rudi har stillet forslag om, at ved salg skal sælger have fået udarbejdet attester for El og VVS (som en del af vurderingsforløbet).

Hidtil har foreningen kun stillet krav om el- og VVS-attester, hvis der under opgørelse af forbedringsværdier optræder el- eller VVS-arbejde, hvortil der ikke foreligger dokumentation i form af fakturaer fra autoriserede firmaer, eller hvis der under bestyrelsens gennemgang viser sig dele af installationer, som giver begrundet mistanke om ikke at være lovlig. Imidlertid har vi ikke haft praksis for et generelt og ubetinget krav om el- og VVS-attester ved alle handler.

Der var overvejende positive tilkendegivelser over for forslaget. Der blev imidlertid nævnt gode såvel som dårlige eksempler på sådanne attester. Da en sådan attest er baseret på visuelle kontroller med stikprøvevis (ikke-destruktive) adskillelse af installationsgenstande samt isolationsmåling mv., skulle sådanne eftersyn i princippet give en rimelig sikkerhed for, at installationerne er i orden, men vil på den anden side heller ikke kunne give nogen fuldstændig sikkerhed mod fejl, mangler eller uhensigtsmæssigheder, og heller ikke for utidssvarende installationsdele. Da kvaliteten af sådanne syn – angiveligt, og efter fleres udsagn – også kan være forskelligt, var der ønske om, at der lægges et passende niveau, og at bestyrelsen fastlægger/henviser til normer for udarbejdelse af attesterne, og at bestyrelsen eventuelt også vælger de firmaer, som skal udarbejde attesterne.

Forslaget **blev vedtaget**, og bestyrelsen fastsætter nærmere rammer for rekvirering og udarbejdelse af attesterne.

5c. Forslag om retningslinjer ved skader

Rudi Tuv har stillet et forslag om at, klare retningslinjer ved skade bør fremgå af foreningens hjemmeside: "hvem gør hvad, hvornår", hvem har ansvar for at igangsætte processer f.eks. vedr. forsikringsselskab og evt. skadeservice. Ligeledes at alle kan anmelde en skade til forsikringen (pt. er det kun bestyrelsens medlemmer, der må ringe Alm. Brand).

Bestyrelsen er indstillet på at udarbejde nedskrevne procedurer for, hvordan man forholder sig ved akutte skader.

Der var overvejende enighed om, at i helt akutte tilfælde, hvor handling er uopsættelig, skal alle kunne kontakte et skadesservicefirma eller et relevant håndværkerfirma. Imidlertid bør hovedreglen være, at bestyrelsen er involveret, og at kontakten til forsikring mv. varetages af bestyrelsen.

Som før nævnt, vil bestyrelsen udarbejde en procedure for håndtering af akutte skader, og det skal på en hensigtsmæssig måde sikres, at alle har adgang til disse procedurer (omdeles, hjemmeside, opslagstavler, mappe ved vaskerum etc.)

6. Gårdfesten

Datoen for vores gårdfest blev fastsat til lørdag d. 17. august.

Hans Henrik vil være drivende kraft i forbindelse med nedsættelse af et festudvalg. Alle, som har lyst til at deltage i at arrangere festen, kan derfor gennem de næste uger henvende sig til Hans Henrik.

7. Forslag til budget og fastsættelse af boligafgifter

I bestyrelsens forslag til budget er der i forhold til foregående år kun mindre afvigelser på de løbende driftsomkostninger. Til vedligeholdelse er der i indeværende år afsat 1.5 mill. til vedligeholdelse, hvoraf de 1.050 mill. hentes fra opsparede midler. Boligafgifterne foreslås uændrede.

Generalforsamlingen vedtog budgettet.

8. Valg til bestyrelsen

Carsten Pagsberg, Jonathan Kroner Ingvald, Lennie Fritz, Liberata Gagliardi, Torben Dart og Ole Krabbe var på valg, og blev alle genvalgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

- Carsten Pagsberg
- Hans Henrik Samuelsen
- Jonathan Kroner Ingvald (suppleant)
- Lennie Fritz
- Liberata Gagliardi
- Torben Dart (suppleant)
- Ole Krabbe.

9. Valg af revisor

Revisionsselskabet Albjerg blev valgt til foreningens revisor.

10. Eventuelt

Der var ingen emner under eventuelt.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21:05.

Godkendt af bestyrelsen og generalforsamlingens dirigent:

Hellerup, d. _____

Carsten Pagsberg

Hans Henrik Samuelsen
(dirigent)

Jonathan Kroner Ingvald

Lennie Fritz

Liberata Gagliardi

Torben Dart

Ole Krabbe

Bestyrelsens beretning 2019

Det forløbne år har jo bl.a. været præget af mange flytninger i vores ejendom.

Som det første tilfælde heraf overdrog Anne Riis Schrøder med virkning fra 15. august sin andel (nr. 29) til David Lennox-Hvenekilde. Thomas Riis Fischer fraflyttede sin lejlighed i efteråret, og det udløste en større rokade af interne flytninger. Thomas overdrog således sin beboelsesandel (nr. 6) til Hanne og Carsten Pagsberg, hvorefter Hanne og Carsten overdrog deres hidtidige andel (nr. 13) til Helle Merete Nielsen, som herefter overdrog sin andel (nr. 17) til Rudi Tuv. Endelig overdrog Rudi sin hidtidige andel (nr. 24) til Andreas Zarp-Karsholt. De nye andelshavere skal hermed endnu en gang bydes velkommen i foreningen.

Det leder os videre til, at alle disse overdragelser jo er sket til personer på vores interne og eksterne ventelister. Som boligmarkedet er i øjeblikket, er lejligheder som vore attraktive, og der står opført ca. 92 på den eksterne liste og 14 på den interne, og dem som skriver sig på den eksterne liste er faktisk godt klar over, at der står så mange.

I efteråret fik vi installeret nye varmfordelingsmålere med fjernaflæsning, så vi ikke længere vil modtage det årlige besøg af en måleraflæser. Derudover er der på selve bygningen ikke fortaget egentlige større renoveringsarbejder, men der er foretaget en hel del forskellige reparationsarbejder på bygningsdele og installationer – hvoraf et par af dem har været forsikringssager.

Her til sommer har vi imidlertid planlagt at foretage renovering af gårdfacaden og den pudsede underfacade mod gaden. Det omfatter maling af vinduer og andet træværk mod gården samt gennemgribende istandsættelse og maling af den pudsede facade mod gården og underfacaden mod gaden, og derudover forskelligt andet stilladskrævende arbejde eller andet arbejde, som ligger i naturlig forlængelse af facaderenoveringen, eller som vil være praktisk at få foretaget samtidig.

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. Vores haveudvalg sørger således for, at vort haveanlæg i gården altid fremtræder flot og frodigt, og Thomas varetager salg af vaskemønter. Et eksternt firma har de senere år varetaget trappevask, snerydning og glatførebekæmpelse, men derudover har vi i snart mange år ikke haft nogen egentlig vicevært, så en del af de daglige praktiske opgaver varetages af bestyrelsesmedlemmer og andelshavere. Endelig er vi også selvadministrerende, så opgaver af administrativ art varetages ligeledes af bestyrelsen. For fuldstændighedens skyld skal jeg også lige nævne, at det firma, der hidtil har varetaget trappevasken, Skovshoved Ejendomsservice, nu er stoppet hos os, og opgaven med trappevask mm. er nu overtaget af Karin Rauchs datter, Zenia, og der vil inden længe blive truffet aftale med et firma om 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, som er egnet til at blive udført af os selv, herunder oprydning, rengøring, maling 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 ejendommen, 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 stor tilslutning. Under et senere dagsordenspunkt vil der blive nedsat et festudvalg til at arrangeret en fest her i år.

Under de kraftige skybrud de senere år har der flere gange været egentlige oversvømmelser her i området. Det skulle gerne blive bedre fremover. Det omfattende gravearbejde i gaderne har næppe undgået nogens opmærksomhed, og arbejdet skyldes jo, at man fra Novafos' og Gentofte Kommunes side er i færd med at separere regnvand fra spildevand og samtidig øge kapaciteten, så regnvandet lettere ledes væk. Arbejdet har været forbundet med gener af forskellig art, og der har også fra forskellig side været ført dialog med Novafos såvel som deres rådgiver og entreprenør, men uanset hvad, tror jeg, vi nu ser frem til en afslutning på arbejdet.

Til slut vil jeg nævne, at vores affaldssortering nu er blevet udvidet til også at omfatte madaffald, tøj og elektronik. Det er foreløbig en forsøgsordning, men det virker som om, det fungerer rimeligt godt – i hvert fald hos os, og ud over de indlysende fordele det indebærer for miljøet, er det også en fordel for vores privatøkonomi. Den almindelige dagrenovation betaler vi for, medens vi ikke betaler for at få afhentet de fraktioner, vi sorterer. Siden vi begyndte at sortere affaldet, har vi derfor sparet næsten 40.000,- hvert år, så fra bestyrelsens side kan vi kun opfordre til, at vi fortsætter med i størst mulig omfang at sortere vort affald, og i samme forbindelse præciserer, at det selvfølgelig også er vigtigt, at det sorteres korrekt.

Til allersidst kan jeg kort nævne, at nogle af vore røgalarmer ikke virker stabilt, og at Hans Henrik arbejder på at få skiftet de alarmer, som der er problemer med, men at de alarmer, som faktisk virker, bibeholdes.

Pbv.

Ole Krabbe