

Referat af ordinær generalforsamling 2024

Dato 14. august 2024, kl. 19:00

Sted Helleruplund Kirkes Sognegård

Deltagere..... til stede var i alt 20 personer, der repræsenterede 17 andele, heraf 15 boligandele og 2 erhvervsandele, hvortil kom 3 fuldmagter

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, også til beslutninger, som kræver kvalificeret fremmøde.

2. Beretning

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

Beretningen indledtes med at nævne, at der her i foråret har været afholdt to ekstraordinære generalforsamlinger, hvorefter fulgte omtale af vores eksterne og interne ventelister, herunder at den eksterne nu er lukket for tilmeldinger, samt det forhold, at der det seneste år ikke har været nogen overdragelser. Dernæst fulgte en omtale af den såkaldt foreløbige grundværdi, hvorefter der informeredes om, at foreningen med virkning fra 1. august har tegnet en ny forsikring for bygning mv. og dermed skiftet fra Købstædernes Forsikring til Gjensidige Forsikring. Herefter fulgte en gennemgang af de håndværksarbejder, som er udført det forløbne år, herunder en del arbejde på vore kloakker samt nogle tagreparationer, ligesom forestående vedligeholdelsesarbejder blev nævnt kort. Endvidere omtaltes fornyelse af låse og en ny tørretumbler. Endelig fulgte en omtale af arbejder, som udføres af bestyrelsesmedlemmer og øvrige andelshavere, både i det daglige og ved fælles arbejdsdage. Til slut fulgte en omtale af, at foreningens gennem mange år har tilstræbt at have en solid og robust økonomi.

3. Forelæggelse af årsregnskaberne og fastlæggelse af andelens værdi

Ole Krabbe forelagde årsregnskaberne.

Resultatopgørelsen viser et overskud på 559.410,- 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 en vurdering, foretaget 30. maj 2024 af valuar Samantha Maria Molz fra fa. Nordicals København, fastsat til 72.1 mill. Den nominelle restgæld på vores prioritetsgæld er 2.320.963,- (kontantlån), medens kursværdien er 1.992.085,-. Den samlede egenkapital udgør herefter 72.096.907,-, 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) en samlet andelskapital på 66.625.785,-, fordelt som vist i note 19/side 24. Bemærk! Den angivne fordelingsnøgle benyttes til fordeling af opskrivningen, og ikke til fordeling af saldoen.

I forbindelse med ejendommens værdi blev det nævnt, at revisor i note 10 påpeger vurderingens følsomhed i forhold til udsving i konjunkturer, markedrente mv.

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

Jakob spurgte, hvorfra valuaren har en diskonteringsfaktor på lige netop 3,5%, som indgår i valuarens kalkuler, og det kan godt være en lille smule vanskeligt for os som lægfolk at gennemskue.

Generalforsamlingen tiltrådte årsregnskaberne og forslaget til andelenes værdi.

4. Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan

Hans Henrik forelagde bestyrelsens forslag til revideret vedligeholdelsesplan.

Gennem de nærmeste år er planlagt forholdsvist omfattende vedligeholdelses- og renoveringsaktiviteter.

I indeværende år er der (igen) planer om at istandsætte de tre køkkentrapper. Vi regner med, det vil være nødvendigt fuldstændigt at afrense de tidligere malingslag på væggene i det ene eller begge de to tårne og efterfølgende foretage pudsreparationer og malerbehandling. Hans Henrik oplyste, at væggene indeholder PCB i et omfang, så der skal bæres værnemidler under arbejdet, men ikke i så store mængder, at det skal håndteres som farligt affald.

Tagets tilstand er på visse områder af tagfladen efterhånden sådan, at det indebærer stadig hyppigere vedligeholdelsesarbejder, så en omlægning inden for få år bedre vil kunne betale sig. I forbindelse med omlægning af taget planlægges etablering af et såkaldt fast undertag. I forbindelse med en sådan omlægning vil vi også overveje etablering af solceller på den sydvendte tagflade.

Hauge ønskede en fremrykning af en gennemgang af altanerne (der er planlagt til 2027), idet beklædningspladerne under altanerne både har misfarvninger og nogle steder også brud, og idet der er begyndende rådskader på nogle af de strøer, som bærer gulvbrædderne. Der er lidt tvivl om, hvor udbredt disse rådskader egentlig er, men der er almindelig enighed om at der skal gennemføres eftersyn af samtlige altaner.

Lennie fremhævede det vigtige i, at stilladskrævende arbejde gennemføres samlet, hvilket vi i øvrigt altid har tilstræbt.

Det pointeredes, at en del af de udgifter, som fremgår af planen, vil være behæftet med en betydelig usikkerhed.

Også rækkevidden af andelshaveres hhv. foreningens vedligeholdelsespligt blev berørt. Carsten opfordrede til, at man om foråret, når fyringssæsonens slutter, skruer helt op for alle radiatortermostater, da risikoen for, at de sætter sig fast, derved mindskes.

Hver gang, der har været lukket for vandet, opleves okker og andre urenheder i vandet, og Carsten opfordrede til at begrænse hyppigheden af, at der lukkes, f.eks. ved at sørge for, at alle stophaner-/ballofixventiler altid er virksomme.

Lennie spurgte, om det vil være en god ide at få installeret udstyr til afkalkning på vore installationer. Carsten mente, det vil være en dårlig ide, idet det angiveligt kan medføre utætheder.

Generalforsamlingen tiltrådte bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan, idet terminen for visse af aktiviteterne skal overvejes.

5. Brandsikkerhed

Hans Henrik oplyste, at et relativt nystartet firma har gennemgået de brandsikkerhedsmæssige forhold i vores ejendom. Vi stiller os imidlertid usikkert ift. flere af de forhold, de påpeger, og vil afvente en afklaring, før gennemgangen frigives til alle andelshavere, og før der i den anledning iværksættes væsentlige tiltag.

Lennie påpegede problemer med nogle af vore røgalarmer.

6. Forslag til vedtægtsændringer om ansvar for forandringer, foretaget af andelshavere i den enkelte lejlighed

Bestyrelsen foreslår omfattende ændringer i bestemmelserne i vedtægternes §10 og §23, stk. 3.

Hidtil har den almindeligt anerkendte praksis været, at en andelshaver, der får udført forandringer i sin lejlighed bærer det objektive ansvar for eventuelle følgeskader, forårsaget af forandringen. En højesteretsdom fra august 2023 slår imidlertid fast, at andelsboligforeningen kan komme til at hæfte for afhjælpning af sådanne skader, og kan komme til at dække udgifter hertil, hvis der ikke kan rettes et krav mod og/eller opnås erstatning fra et udførende håndværksfirma, og at foreningen vil

have ansvaret for at rette et sådant krav.

Dommen er kommet bag på alle, og ABF foreslår derfor, at foreningerne får indarbejdet bestemmelser i deres vedtægter, som skal sikre, at sådanne projekter vurderes af en sagkyndig, at der føres tilsyn med sådanne arbejder, at der - hvor der er krav om autorisation - stilles krav om dokumentation herfor, og at der stilles sikkerhed og/eller tegnes en forsikring.

Bestyrelsen vil løbende og bestemt af de aktuelle situationer overveje, hvordan man lægger sig fast på en fornuftig praksis.

Der var en del spørgsmål og kommentarer til forslaget.

Det blev fastslået, at selv om bestyrelsen kan udpege en sagkyndig til at vurdere projekterne og føre tilsyn, vil det være op til andelshaveren selv at vælge den udførende håndværker.

Ifølge forslaget skal forandringer anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger, før de iværksættes, og det blev fremført, at det kan opfattes som væsentligt forsinkende for sagsgangen, navnlig for nyttilflyttede, som gerne vil hurtigt i gang med at sætte en lejlighed i stand. Det synspunkt mødte forståelse, og ingen har intentioner om at forsinke noget unødigt, men i en hel del tilfælde vil det også kræve lidt tid for bestyrelsen at forholde sig til et sådant arbejde og få det vurderet af en fagmand, og det kan derfor være vanskeligt at sætte en kortere frist.

I §23, stk. 1 er andelshaverens brugsret omtalt som ”hans brugsret”. Poul fandt man burde anvende det mere kønsneutrale og nutidige ordvalg ”dennes brugsret”, hvilket der var tilslutning til.

Hanne har hæftet sig ved, at et medlem i medfør af §23, stk.1, pkt. 1, kan ekskluderes ved 3 måneders restance, da hun fandt, at der godt kan være helt legitime grunde til at være i restance i 3 måneder. Spørgsmålet har imidlertid ikke direkte noget at gøre med ansvar for forandringer, og ingen har undersøgt eller overvejet eventuelle konsekvenser ved en eventuel lempelse, så et sådant spørgsmål vil eventuelt kunne tages op senere.

Forslaget blev vedtaget.

7. Forslag om at nedsætte et udvalg mhp. at undersøge omkostninger mv. ved nye vinduer mod gaden

Hanne og Lennie forelagde forslaget, der omfatter undersøgelse af økonomi, tilladelser, fælles løsninger såvel som individuelle løsninger.

Fordele og ulemper ved nye vinduer blev fremhævet, ligesom også fordele og ulemper ved fortsat bevaring af de gamle vinduer blev fremhævet.

Der blev nedsat et udvalg bestående af Hanne, Hauge, Lennie og Ole.

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 2024/25 er der afsat 1.000.000,- til vedligeholdelse og renovering, hvoraf de 400.000,- 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.

Niels fandt, at man burde overveje en nedsættelse af boligafgifterne, i stedet for år efter år at hense sætte beløb til fremtidig vedligeholdelse. Det er naturligvis lidt af et temperamentsspørgsmål, men flere påpegede, at vi jo gennem de nærmeste år får behov for at afholde større udgifter og må forvente om nogle år at skulle forhøje boligafgifterne, og nogle fremhævede også fordelene ved i de nærmeste år at have en betragtelig reserve.

Merete anførte, at i og med, vi har så god en økonomi, er det jo ikke nødvendigt, at andelshavere frivilligt og uden honorering udfører så meget arbejde for foreningen, som tilfældet er. Hans Henrik gav udtryk for, at omfanget af ulønnet arbejde for ham ikke har forekommet ”uacceptabelt”.

Generalforsamlingen vedtog budgettet.

9. Valg til bestyrelsen

Claudio Colombi, Hans Henrik Samuelsen, Ida Ingvald Kroner, Lukas Boesdal Klæbel og Torben Dart var på valg. Claudio Colombi, Hans Henrik Samuelsen, Jakob Kristensen, Lukas Boesdal Klæbel og Torben Dart blev valgt, de to sidstnævnte som suppleanter.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

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

10. Valg af revisor

Revisionselskabet RSM Danmark blev valgt til foreningens revisor.

11. Eventuelt

Claudio overbragte en hilsen fra Diego, der jo snart stopper på Rebekkavej.

Hauge foreslog, at vi opsamler regnvand til havevanding mv. Det har tidligere været under overvejelse, men er aldrig blevet realiseret. Det vil nu blive taget op på ny.

Merete spurgte, om vores generalforsamling fremover vil kunne afholdes uden for ferieperioden (juni, juli, august). Tidspunktet er bl.a. bestemt af årsregnskabernes færdiggørelse og afholdes som oftest i juni, før skoleferiens start. I år har af forskellige årsager været atypisk.

Merete rejste spørgsmålet om, hvorvidt vinduespolering kunne ske med nogenlunde faste terminer, to gange om året. Hans Henrik svarede, at helt faste tider på året af forskellige årsager kan være lidt vanskeligt at få arrangeret, men at vi vil tilstræbe regelmæssig pudsning. Niels efterlyste pudsning mellem de to lag glas på trappevinduerne mod gaden, hvilket der var tilslutning til.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21:21.

Godkendt af bestyrelsen og generalforsamlingens dirigent:

Hellerup, d. _____

Claudio Colombi

Hans Henrik Samuelsen
(dirigent)

Jakob Kristensen

Lennie Fritz

Lukas Boesdal Klæbel

Torben Dart

Ole Krabbe

Bestyrelsens beretning 2024

Det forløbne år har på flere måder været ganske begivenhedsrigt. Som vi vil vende tilbage til under et andet dagsordenspunkt, har vi blandt flere andre ting fået en ny valuarvurdering og en ny revisor, og i den forbindelse har vi afholdt to ekstraordinære generalforsamlinger.

Derimod er der siden sidste generalforsamling ikke kommet nye andelshavere. Ikke desto mindre vil mange gerne bo her. På vores eksterne venteliste står i øjeblikket opført 160, og på den interne står der 17. Da antallet på den eksterne liste er så stort, at det ikke giver mening at tage flere ind, har bestyrelsen for nogen tid siden besluttet at lukke den eksterne venteliste for yderligere tilmeldinger.

De nye offentlige vurderinger har fyldt en del i medierne, og i slutningen af 2023 modtog vi en såkaldt foreløbig grundværdi. Den udgjorde først 82.527.000,- og blev senere ændret til 70.551.000,-. Den tidligere fastsatte grundværdi fra 2012 udgjorde til sammenligning 2.389.500,-. Andre ejendomme i nabolaget er ligeledes vurderet højt, men i forhold til grundenes areal er vores vurderet markant højere, hvilket naturligvis har undret os. Formelt kan man ikke klage over en såkaldt foreløbig vurdering, men vi har skrevet til Vurderingsstyrelsen og gjort rede for vore synspunkter og bedt dem forklare baggrunden for, hvordan værdierne fastsættes. Vi har modtaget et svar, som vi ikke finder, fuldt ud kaster lys over problemstillingen, og som et stykke henad vejen bærer præg af at være et standardsvar. Når vi i løbet af det næste års tid modtager en endelig vurdering, vil der også være knyttet en egentlig klagemulighed til afgørelsen, og vi vil naturligvis forholde os til vurderingen og, hvis vi finder det relevant, vil vi klage. Vi skal i løbet af en årrække forvente en klækkelig stigning i grundskyld, men denne stigning vil blive indfaset over nogle år.

Vi har haft en gunstig aftale med Købstædernes Forsikring omkring forsikring af ejendommen. Den er imidlertid blevet opsagt til udgangen af juli i år. Vi har ikke haft nogen skader de seneste 5 år, men opsigelsen skyldes angiveligt, at Købstædernes Forsikring havde størstedelen af dækningerne i forbindelse med den store brand i Vanløse i 2022, og derfor nu genovervejer deres portefølje af ejendomsforsikringer. Vores forsikringsmægler har afsøgt markedet og indhentet tilbud, og vi har nu indgået aftale med Gjensidige Forsikring. Aftalen indebærer en dækning og vilkår i øvrigt, svarende til vores hidtidige forsikring, men dog med en mærkbar større præmie. Den større præmie skyldes angiveligt, at alle forsikringsselskaber de senere år har haft stigende udgifter til erstatninger.

På selve bygningen er der udført knapt så meget, som vi planlagde for et års tid siden, idet istandsættelse af bagtrapperne ikke er kommet i gang, som det egentlig var planen. Det er nu planlagt gennemført i indeværende regnskabsår. I årets løb er der imidlertid foretaget nogle arbejder på taget, og på vore kloakker, og faldstammerne er blevet rensat. Låsene på vore fælles adgangsveje var af ældre dato og nogle af dem bruges rigtigt meget, og var slidte. Derfor har vi i efteråret fået nye låsecylindre og tilhørende nøgler på alle fælles døre.

I løbet af året har vi fået fornyet vores energimærke, der nu er C.

Vi har fået en ny tørretumbler. Den er med varmepumpe og har et væsentligt mindre forbrug end den gamle, så nu kan vi med lidt bedre samvittighed tumble tørre vort tøj.

Af bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan, som vi vil vende tilbage til under et senere dagsordenspunkt, fremgår, at bestyrelsen planlægger en del, både store og mindre arbejder gennem de nærmeste år, heriblandt inden for en kort årrække også en egentlig omlægning af taget.

Den meget omtalte og meget voldsomme brand i Vanløse i 2022 har naturligt nok fået mange til at tænke over brandsikkerheden. I 1996/97 fik vi i lighed med andre ældre beboelsesejendomme gennemført brandsikring, men der kan jo sagtens være sket en del i de mellemliggende 27 år, og der vil være god grund til at have fokus på brandsikkerheden.

I lighed med tidligere år, har der også i det forløbne år været afholdt fælles arbejdsdage, hvor andelshavere kan stille deres arbejdskraft til rådighed for foreningen, og samtidig have lejlighed til at

træffe nogle af de øvrige beboere. På den måde kan foreningen gratis få lavet nogle mindre rengørings- og vedligeholdelsesarbejder, som er egnet til at blive udført af os selv, men naturligvis har disse arbejdsdage i lige så høj grad en social funktion for foreningen, og er med til at sikre, at det her er et sted, hvor man kender hinanden, ligesom de også kan medvirke til, at vi alle engagerer os i og føler ansvar for, at den bygning og de omgivelser, som vi er fælles om, kan fremstå pænt og velholdt.

Nogle af de mest basale rengøringsopgaver, f.eks. trappevask samt snerydning og glatførebekæmpelse, betaler vi os fra at få udført, men da vi ikke har nogen egentlig vicevært, vil en del praktiske arbejdsopgaver i det daglige, f.eks. renholdelse, småreparationer, administrative opgaver og en række andre ting, skulle udføres af bestyrelsesmedlemmer og andelshavere. Jeg kan i samme forbindelse nævne, at Thomas jo, som alle ved, varetager salg af vaskemønter, hvilket vi sætter stor pris på, da vi jo derved altid har adgang til at købe mønter i butikkens åbningstid. Det er også en kreds af beboere, som sørger for, at vi har et velholdt og frodigt gårdanlæg. Ikke alene kan vi nyde beplantningen i gården, men vi kan også glæde os over at se, at gården bliver brugt af både børn og voksne.

Ud over at deltage i fælles arbejdsdage o.lign. er der også en anden ting, vi plejer at kunne samles om, nemlig vores årlige gårdfest, som de fleste år har haft stor tilslutning blandt beboerne. Det har imidlertid ikke været tilfældet i år, hvor mange har være forhindret, så der kun var få tilmeldinger, og man har derfor valgt, for første gang nogen sinde, at aflyse. Vi håber og tror naturligvis, at den vigende tilslutning er af forbigående karakter, og at mange vil deltage de kommende år.

Vores forening har altid tilstræbt at have en solid og robust økonomi. Da vores forening er 62 år gammel, er vi jo ikke tynget af en stor gæld fra foreningens stiftelse, og vi er i alle årene gået uden om de mest risikobetonede lån. Dertil kommer, at vi bl.a. har lagt vægt på - i takt med, at bygningen slides - at afsætte tilstrækkelige midler til den nødvendige fremtidige vedligeholdelse.

Pbv. Ole Krabbe