

År 2023, den 20. juni kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Hellerup Strandgård i Øregårdssalen på Gentofte Hovedbibliotek.

Bestyrelsesformand Ole Pagels bød velkommen til ordinær generalforsamling 2023.

## **1. Valg af dirigent og referent**

---

Bestyrelsen foreslog advokat Jacob Glistrup fra Skovgaard Alsig Advokater som dirigent. Der var ikke andre kandidater.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen iht. andelsboligforeningens vedtægter var rettidigt indvarslet. Dagsorden med bilag omdelt til alle andelshavere.

Dirigenten oplyste, at ved generalforsamlingens start var 26 andelshavere repræsenteret, heraf fire ved skriftlig og gyldig fuldmagt. Yderligere syv andelshavere gav møde, heraf en ved skriftlig og gyldig fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig. Antallet af fremmødte var ikke nok til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, som fremgik af dagsordenen.

Ingen af de tilstedeværende protesterede mod generalforsamlingens gennemførelse.

Advokat Jacob Glistrup indvilligede i at skrive beslutningsreferat fra generalforsamlingen. Der blev særskilt oplyst, at ønskede man et specifikt emne eller en særlig formulering ført til referat, skulle man gøre opmærksom herpå.

## **2. Bestyrelsens beretning**

---

Ole Pagels aflagde på bestyrelsens vegne beretning for det forgangne år. Beretningen vedlægges som **bilag 1**, til nærværende referat.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til bestyrelsens beretning.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at beretningen kunne godkendes.

## **3. Forelæggelse af årsrapport for 2022/23 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport**

---

Advokat Jacob Glistrup gennemgik andelsboligforeningens årsrapporten fra 1. marts 2022 til 28. februar 2023.

Årets indtægter opgjort, kr. 7.161.233. Årets omkostninger opgjort til kr. 7.316.751. Finansielle omkostninger kr. 807.404.

Årets resultat viser et underskud på kr. - 962.922. Der er afviklet prioritetsafdrag med kr. 3.930.594.

Dirigenten bemærkede, at under posten vedligeholdelse og genopretning/renovering, note 11 i årsrapporten fremgår de faktiske udgifter afholdt på renoveringsprojektet i regnskabsåret. Der er aktiveret en sum, som er modregnet. Det opgjorte tal er således ikke udtryk for, at de likviditetsmæssige udgifter, som for året er større.

Balancen i årsrapporten blev herefter gennemgået. Der er sket en aktivering af en del af de afholdte udgifter til de gennemførte renoveringsprojekter. Aktivering fremgår af årsrapporten i note 15. Egenkapitalopgørelsen og realkreditgælden blev gennemgået.

Der fastholdes reserve til værdiforringelse af ejendommen på kr. 40. mio. Der er i øvrigt i egenkapitalen reguleret i forhold til overførte resultater og andelsindskud for nye andels-havere tilgået i året.

Bestyrelsens forslag til andelsværdiberegning fremgår af årsrapporten i note 35. Der foreslås en andelsværdi på kr. 23, 63 en stigning i forhold til sidste års godkendte værdi. I årsrapporten findes endvidere en oversigt over andelsværdien på alle andelslejligheder i foreningen.

Der var mulighed for at stille spørgsmål. Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten 2022/23 og andelsværdien på kr. 23,63 var enstemmigt godkendt.

#### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023/24 til godkendelse**

I budgettet for 2023/24 er der indarbejdet bestyrelsens forslag på stigning med 5% pr. pr. 1. august 2023.

De enkelte udgiftsposter i årsrapporten blev gennemgået.

På vegne af bestyrelsen redegjorde Per Zwinge herefter for, hvorfor bestyrelsen stiller forslag om stigning af boligafgiften.

I forlængelse af de drøftelser, der var sidste år til fremtidig vedligeholdelse på ejendommen, er det nødvendigt fremadrettet at forhøje boligafgiften. Med det nuværende renteniveau på omkring 5 %, vil der være behov for at betale en højere boligafgift, såfremt nogle af de renoverings/vedligeholdelsesprojekter der er ønske om skal kunne gennemføres.

Bestyrelsens forslag til stigning af boligafgiften skal ses om sen fremtidig polstring af andelsboligforeningens indtægter.

Bestyrelsen kan ikke binde fremtidige generalforsamlinger om stigning af boligafgiften, men den nuværende bestyrelse arbejder ud fra den plan, at boligafgiften de kommende år skal stige med 5 % hvert år.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål. Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten satte herefter budgetforslag inkl. stigning af boligafgiften pr. 1. august 2023 med 5% til afstemning. Der blev gennemført afstemning ved håndsoprækning. Fire andelshavere stemte imod forslag. Et flertal af de tilstedeværende på generalforsamlingen stemte for bestyrelsens forslag til budget.

Dirigenten konstaterede herefter med generalforsamlingens accept, at budgettet for 2023/24 inkl. stigning af boligafgiften var vedtaget.

## 5. Forslag

---

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til vedtægtsændring med tilføjelse til ny § 24a.

Der blev gennemført afstemning ved håndsoprækning og dirigenten konstaterede, at forslaget enstemmigt blev vedtaget.

Dirigenten bemærkede, at der ikke var tilstrækkeligt fremmødte på generalforsamlingen. Der vil derfor efter sommerferien blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling på ejendommen, hvor man vil stille forslag om endelig vedtagelse af vedtægtsændringen.

## 6. Valg til bestyrelsen

---

Som anført på dagsordenen var Klaus Nyholm og Søren Boje Mortensen på valg. Klaus Nyholm havde meddelt, at han ikke ønskede at genopstille. Søren Boje Mortensen var villig til genvalg ligesom Linda Helverskau Pedersen, Henrik Baunkjær Sørensen og Henrik Dresler har tilkendegivet at de ønsker at kandidere til bestyrelsen.

Der blev afholdt skriftlig afstemning. Efter optælling konstaterede dirigenten, at Linda Helverskau Pedersen og Henrik Baunkjær Sørensen blev valgt til bestyrelsen for to år.

Søren Boje Mortensen var villig til at lade sig vælge som suppleant til bestyrelsen. Der var ikke andre kandidater.

Bestyrelsen består herefter af:

- |                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| • Ole Pagels (formand)      | på genvalg i 2024 |
| • Cathrine Ørbeck Riis      | på genvalg i 2024 |
| • Per Zwinge                | på genvalg i 2024 |
| • Henrik Baunkjær Sørensen  | på genvalg i 2025 |
| • Linda Helverskau Pedersen | på genvalg i 2025 |

## 7. Eventuelt

---

Intet under dette punkt blev ført til referat

Generalforsamlingen hævet kl. 19.15.

--oo0o--

Som dirigent:

---

Jacob Glistrup

I bestyrelsen:

---

Ole Pagels (formand)

---

Cathrine Ørbeck Riis

---

Per Zwinge

---

Henrik Baunkjær Sørensen

---

Linda Helverskau Pedersen

## Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen den 20/6-2023

Andelsforeningen blev stiftet på den stiftende generalforsamling, den 5 januar 2004. Det betyder også, at vi næste år har 20 års jubilæum. Bestyrelsen vil overveje hvordan vi kan markere dette. Man kan ikke sige at vi har ligget på lade side, faktisk har der i gennem alle årene været en både teknisk og økonomisk fremgang.

Det seneste år har naturligvis været præget af de mange sager vi har i gang:

- Afslutning på rør projektet og alle de mange efter-reparationer. Der er nu kun ganske få og helt specielle sager der mangler en afslutning. Der er i denne sag grund til at takke næsten alle for et godt samarbejde og en forståelse for de store vanskeligheder, både for håndværkerne og for beboerne, ved at gennemføre så stort et projekt samtidig med at vi alle, har boet i vores lejligheder.
- Vi har så, desværre, under arbejdet med rørudskiftningen konstateret, at der i forbindelse med moderniseringssager ofte bliver lavet nogle lette løsninger, som fremadrettet kan medføre ekstra omkostninger for den enkelte, men også påføre ejendommen unødige risici. Dette vil, i sig selv medføre, at vi i bestyrelsen må overveje hvordan vi kan stramme op omkring dokumentation for det udførte arbejde, og stille større krav til de enkelte moderniseringer og ombygninger i lejlighederne, herunder at alle El og VVS arbejder kun må udføres af autoriserede firmaer.
- 
- Udskiftning af alle kælderdørene er afsluttet.
- 
- Istandsættelse af opgangene incl. Ny belysning er også afsluttet, og med et pænt resultat. Desværre har vi konstateret at vore dørtelefoner ikke alle steder kan repareres. Vi ser derfor på en alternativ løsning der kan medføre en udskiftning af det nu ca. 40 år gamle system.
- 
- 
-

- Samtidig har vi nu fået installeret fiber forbindelse til alle de lejligheder der har ønsket dette. Denne fiber forbindelse giver mange muligheder på både TV og Internet som den enkelte selv disponerer helt efter eget behov. Bestyrelsen har dog undersøgt mulighederne for en fælles løsning på internet-siden. Dette har vi nu droppet da det bl.a. er et krav at stort set alle skulle være med, hvilket ville være lidt i strid med muligheden for at alle frit kan vælge sin egen løsning. Intentionerne var gode nok og tak til Søren Boje for det arbejde du har haft med få dette analyseret.

Der henstår herefter nogle arbejder som Bestyrelsen arbejder videre med, inden for den ramme som tidligere er godkendt på generalforsamlingen forrige år.

- Der er nu ingen tvivl om, at vi skal have monteret vandmålere i de enkelte lejligheder. Installationen er forberedt så det bliver ingen stor sag, at gennemføre det, men vi skal altså ind i jeres lejligheder en gang til. I samme omgang skal vores varmemålere på alle radiatorer udskiftes. Vi vil bestræbe os på at planlægge det således at vi kan løse begge dele samtidig.
- Projektet med nye forhold omkring affaldsområderne er trukket lidt i langdrag. Projektet er nu udvidet til også at omfatte et nyt hegn mod vest. Det er nu planlagt til at blive udført i løbet af 2023.
- Udskiftning eller ombygning af dørtelefonanlægget

Det skal her indskydes, at der kun vil blive udført opgaver i det omfang der er plads i den allerede afsatte økonomi. I det omfang der er behov for yderligere hensættelser, skal dette konkret indstilles og vedtages på en ny generalforsamling.

Som oplyst på generalforsamlingen sidste år er planerne om udskiftning af vinduer, altandøre, nye altaner, samt tag og facader, på grund af den meget tunge økonomi ikke aktuelle. Det er ikke det samme som, at vi ikke arbejder videre med disse opgaver, vi ser på mange forskellige løsninger, men vi skal, for at komme videre skabe "luft" i vores finansiering til dette. Således at vi indenfor de nærmeste 3-5 år kan få mulighed for at gennemføre dette. Denne "luft" kan skabe dels ved, at vi årligt afdrager ca. 4.0 mio. på vores lån og at vi, udover at få driftsbudgettet til at hænge sammen, også foreslår en ekstra forhøjelse af boligafgiften på 5% til en opsparing for disse projekter. Det er bestyrelsens ønske, at vi gentager denne ekstra forhøjelse hvert år i de næste 5 år. Det skal dog vedtages for hvert år på generalforsamlingen. Dette behandler vi senere når forslag fremlægges.

---

Så må vi endnu en gang indskærpe at vi alle skal respektere de gældende regler for afhentning af storskrald. I kan alle se på opslagstavlen hvornår storskrald afhentes. Det I skal af med må først sættes ud søndagen før afhentning. Jeg synes det er mangel på respekt overfor alle andre i ejendommen at sætte sit affald ud, som det nu passer en bedst. Så skal vi andre leve med en losseplads foran ejendommen. Og vores vicevært slæber rund på det for, at det ikke skal skæmme ejendommen.

Vi har fortsat et problem med at der kommer bind, vaskeklude og andet affald i toiletterne. Toilettet er ikke en skraldespand. Det er meget dyrt, at vi jævnligt skal have kloakservice til at fjerne det.

Arbejdsdagen forløb igen rigtig godt, mange opgaver blev løst og en meget hyggelig eftermiddag. Igen en tak til Søren for god tilrettelæggelse og styring af arbejdet.

Med disse ord og opfordringer skal jeg afslutte bestyrelsens beretning.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Cathrine Ørbeck Riis

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: 8389696f-9738-44c7-b1ec-81e4b82ccb25

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-22 12:28:53 UTC



## Ole Erhardt Pagels

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: 5a7bf9fd-8c35-4616-a28d-df6f799a2320

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-06-22 12:48:35 UTC



## Jacob Glistrup

### Administrator

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-06-22 13:14:22 UTC



## Navnet er skjult

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: 960d3f4d-8304-4c98-9821-d6002ea025e6

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-24 13:18:26 UTC



## Per Zwinge

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: 5b277a6e-6805-4b03-b1cc-732d3558eb14

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-25 10:36:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>