

År 2018, den 19. juni kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Hellerup Strandgård på Gentofte Bibliotek, Ahlmanns Alle 6.

Formanden Ole Pagels bød velkommen.

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

Bestyrelsen indstillede, at advokat Jacob Glistrup fra administrators kontor blev valgt som dirigent, hvilket generalforsamlingen enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med Indkaldelsen af 28. maj 2018. Derudover er der omdelt forslag til behandling af Søren Balck på vegne af seks andelshavere.

Dirigenten oplyste, at ud af 90 andelshavere var 50 til stede, heraf seks ved gyldig fuldmagt.

Advokat Jacob Glistrup indvilligede i at skrive beslutningsreferat og specificerede, at såfremt man ønskede noget specifikt ført til referat, skulle man gøre opmærksom herpå.

## **2. Bestyrelsens beretning**

Formand Ole Pagels aflagde på bestyrelsens vegne beretning. Beretningen er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål og kommentere beretningen.

En enkelt andelshaver spurgte til reglerne for standsning og aflæsning i gården. Bestyrelsen oplyste, at det selvfølgelig var tilladt at standse og aflæsse i gården, men at parkering ikke var tilladt.

Flere andelshavere gav udtryk for, at de mente, at arbejdsdagen var et godt initiativ og opfordrede til, at arbejdsdagen til næste år vil blive gennemført selv med få tilmeldinger. Flere andelshavere anbefalede, at man i lighed med tidligere års praksis på generalforsamlingen kunne offentliggøre datoen for arbejdsdagene.

En enkelt andelshaver anførte, at der var et problem med justering og lukning af dørene. Viceværten oplyste hertil, at dette ville blive ordnet.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

### **3. Forelæggelse af årsrapport for 2017/18 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport.**

---

Advokat Jacob Glistrup gennemgik årsrapporten for 2017/18, herunder ejendommens værdiansættelse, jfr. den seneste valuarvurdering, hvor ejendommen værdisættes til kr. 195.000.000.

Resultatopgørelsen viser et årsresultat før afdrag på kr. 1.460.111. Herudover er der afdraget på prioritetsgælden med kr. 2.329.814, således at der for året er overført minus kr. 869.703, som restandel af årets resultat. Dirigenten bemærkede hertil, at der til vedligeholdelse, genopretning og renovering ekstraordinært i året var anvendt kr. 838.534, jf. generalforsamlingens beslutning sidste år.

Årets resultat må således siges at være tilfredsstillende.

Der blev endvidere redegjort for aktiver og passiver, herunder foreningens likvidbeholdning på statusdagen samt lånesammensætning i note 24 efter foreningens omlægning af lån pr. 31. december 2017.

Som anført i årsrapporten indstiller bestyrelsen til en forhøjelse af reserven, således at der i alt hensættes kr. 20.000.000 før beregning af andelskronen.

Andelskronen foreslås hævet til 19,79, jf. beregningen i note 33.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at regnskab og andelskrone var enstemmig vedtaget.

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018/19 til godkendelse**

---

Dirigenten og bestyrelsen gennemgik forslag til budget for 2018/19, herunder bestyrelsens forslag til boligafgiftsnedsættelse pr. 1. august samt ekstraordinært at anvende kr. 360.000 til asfaltprojekt i gården.

To andelshavere opfordrede til bevarelse af boligafgiften, således at eventuelt overskud henlægges til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen. Bestyrelsen oplyste, at der efter deres mening var rigeligt rum til at nedsætte boligafgiften som foreslået samtidig med, at der fremadrettet kan udføres trængende vedligeholdelsesopgaver.

Dirigenten satte budgettet til afstemning.

Ingen forlangte skriftlig afstemning. Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten, at bestyrelsens forslag til budget blev godkendt med overvældende flertal.

## **5. Forslag**

### **5 a. Forslag fra Søren Balck på vegne af seks andelshavere om opførelse af altaner på østsiden af deres lejligheder.**

---

Dirigenten oplyste, at han forinden generalforsamlingens start havde haft en kort samtale med Søren Balck som forslagsstiller og havde opfordret til, at behandling og afstemning om opsætning af seks altaner blev udskudt til en ekstraordinær generalforsamling, således at der kan udformes et beslutningsmandat, der medtager alle nødvendige krav.

Enkelte andelshavere gav deres mening til kende, men en enstemmig generalforsamling accepterede, at der kunne indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i perioden 1. september til 1. december, hvor eneste punkt på dagsordenen skal være forslag om opsætning af seks altaner som anført i nærværende forslag.

Forslagsstilleren stillede sig tilfreds hermed, og yderligere blev ikke behandlet.

## **6. Valg til bestyrelsen**

Efter endt valg konstaterede dirigenten, at Ole Pagels blev genvalgt som formand for to år, Cathrine Ørbeck Riis blev genvalgt for to år og Per Zwinge blev nyvalgt for to år.

Som bestyrelsessuppleanter blev valgt Henrik Sørensen som 1. suppleant, Åsla Marr Westh som 2. suppleant og Søren Boje Mortensen som 3. suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

- Ole Pagels (formand)
- Cathrine Ørbeck Riis
- Klaus Nyholm
- Frederik Schur Riis
- Per Zwinge

## **7. Eventuelt**

En enkelt andelshaver opfordrede til, at der blev gjort plads til mere plastik i dagrenovationscontainerne.

Herefter var dagsordenen udtømt og bestyrelsens formand takkede for god ro og orden og takkede dirigenten.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 19.45.

Som dirigent:




---

Jacob Glistrup



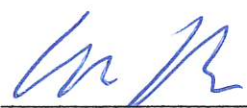
---

Ole Pagels (formand)



---

Cathrine Ørbeck Riis




---

Klaus Nyholm



---

Per Zwinge



---

Frederik Schur Riis

## Årsberetning for A/B Hellerup Strandgård 2017/18.

Så har vi atter kaldt til generalforsamling. Det er nu 15 år siden vi stiftede A/B Hellerup Strandgård. Der er sket mange ting siden vi startede, og vi er ganske stille gået hen og blevet en særdeles god og økonomiske sund forening. Det kan vi alle være glade for. Det betyder meget for os alle og den enkelte, at tingene omkring os er i orden, her er boligen en meget væsentlig faktor. Jeg vil gerne benytte lejligheden til, at takke bestyrelsen- og en særlig tak til vores administrator, for et godt samarbejde i det forløbne år.

Siden sidst har vi, som aftalt på sidste års generalforsamling, gennemført udskiftning af hoveddøre, og fået lavet de revnede terrazzogulve og nye rustfri måtterammer i alle opgange. Og vi har fået istandsat kvistene på annekset, alt gennemført til de aftalte priser. Vores nabo fik udført sin gårdsanering, de gamle garager blev fjernet og det er faktisk blevet en god løsning, også for os. Her kan vi godt side tak til Søren, der tager det daglige og løser rigtig mange problemer i hverdagen.

Der vil fortsat være ting som vi skal have lavet og derfor har vi et forslag, til budget for næste år om, at færdiggøre asfaltbelægningen omkring ejendommen. Der kan komme andre ting, derfor er det vigtigt, at budgetter har en rimelig post til vedligeholdelse. Det ser vi nærmere på ved fremlæggelse af budget.

Så var det også året hvor vi kom helt ud af Swap aftalen, en aftale som var rigtig dårlig og økonomisk har kostet os meget. Men husk på, at da den blev lavet, for ca. 11 år siden, var der finanskrisen og ingen kunne vide hvad vej renterne skulle bevæge sig, derfor købte vi en sikkerhed for, at vores rente ikke kunne blive højere end 4,5 %. Bagefter kan vi alle være kloge. Vores aftale var dog heldigvis kun på 10 år.

I forbindelse med udløb af Swap aftalen omlagde vi vores lån således, at der nu er 4 lån på i alt 72.7 mio. hvoraf de 52.3 mio. er fastforrentede, medens de sidste 20,4 mio. er variable, pt. meget billige, men vi holder øje hvad der sker.

Vi har også i år fået en ny Valuarvurdering. Denne lyder nu på kr. 195.0 mio. hvilket, efter bestyrelsens opfattelse, måske er i overkanten, selvom man naturligvis ikke må sammenligne, med den offentlige vurdering på 145.0 mio. da denne er tilbage fra 2012 og vi får først en ny offentlig vurdering i 2019/20. Med den nye vurdering, har bestyrelsen besluttet, at afsætte en buffer på i alt 20.0 mio. i egenkapitalen. Dette giver sikkerhed for, at vi ikke skal regulere andelskronen ned, ved en eventuel

ændret vurdering. Men alligevel kan vi, også i år foreslå en mindre regulering i opadgående retning.

På sidste års generalforsamling blev der nedsat et Altan-udvalg, med 3 medlemmer valgt på generalforsamlingen, Søren og 2 medlemmer fra bestyrelsen. Der blev også givet tilladelse til, at bruge nogle penge på projektering m.v. alt med henblik på at belyse mulighederne for at etablere altaner for 6 lejligheder på 2 sal i annekset. Dette udvalg har afholdt et møde hvor mulighederne blev drøftet. Umiddelbart herefter blev forslaget trukket tilbage, man fandt en fortsat behandling, i dette udvalg, som udsigtsløst. Hvilket jeg meddelte udvalgets medlemmer og konstaterede at der, på den baggrund, ikke ville blive afholdt flere møder. Personligt betragter jeg herefter udvalget som nedlagt.

Så kan jeg oplyse, at der er indgået et forlig i en sag, hvor et familiemedlem, mente sig berettiget til, at overtage forældrenes lejelejlighed ved deres død. Dette bestred vi, velvidende, at sådanne sager kan være meget vanskelige at vinde, da retten ofte ser meget venligt på lejersiden og da Lejeloven primært er en beskyttelse af lejer. Pludselig opstod så muligheden for at indgå et forlig som godt nok har kostet os samlet ca. 60.000,- inklusive en beskeden andel af honorar, da vores administrator fik vores retshjælpsforsikring til, at betale, så var det alligevel en rigtig god ide, at indgå forlig. Lejligheden er efterfølgende solgt.

Bestyrelsen lagde an til en arbejdsdag den 26 maj. Denne blev aflyst, da der ganske enkelt var for få der havde meldt sig. Det er et stort arbejde, at stable sådan et arrangement på benene. Så, hvis beboerne ikke finder det attraktivt, at deltage i nogle få timers arbejde og så i øvrigt have en social sammenkomst. Så skal bestyrelsen ikke bruge tid på det. Det vil jeg gerne høre Jeres mening om!

Jeg var rundt i opgangene og så på postkasser og dørtelefoner. Det ser ikke godt ud, med klistermærker, spritpenne o.s.v. efterhånden som behov for nye eller flere navne opstår. Det må vi nu sanere, så det igen ser pænt ud. Alle med behov for, at få revideret deres navn på postkasse eller dørtelefon kan rette henvendelse til bestyrelsen (i mange år har det været Åsla der står får dette). Når vi sanerer, en gang i efteråret, fjerner vi alle ukurante sedler og klistermærker m.v.

Bestyrelsen forbereder en oprydning i cykler m.v. i kældre og på ejendommen en gang i efteråret.

Jeg tror jeg nævner det hvert år, og gør det så gerne igen: **Der må ikke parkeres i gården**, det er til stor gene for alle andre.

En beboer har monteret et beslag i facadevæggen til, at fastgøre en cykel, tænk hvis det blev udbredt, hvordan tror i så vores facade vil se ud. **Det er på ingen måde tilladt.**

Den med papkasserne i container orker jeg næsten ikke, den er simpelthen for dum.

Ole Pagels

Hellerup den 18/6-2018