

År 2021, den 28. juni kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Hellerup Strandgård i Øregårdssalen på Gentofte Hovedbibliotek.

Bestyrelsesformand Ole Pagels bød velkommen til ordinær generalforsamling 2021.

## **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 ved indkaldelse af 14. juni, omdelt samme dag, var lovligt indvarslet. Dagsorden i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der herudover er indkommet forslag fra Annette Lemmens, der er omdelt i postkasserne.

Dirigenten oplyste, at ud af andelsboligforeningens 92 medlemmer var 53 mødt, heraf 10 ved skriftlig og gyldig fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

Ingen af de tilstedeværende protesterede mod generalforsamlingens afvikling.

Advokat Jacob Glistrup indvilligede tillige i at skrive beslutningsreferat. Det blev særskilt anført, at såfremt man ønskede noget specifikt 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 til nærværende referat, **bilag 1**.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til bestyrelsens beretning. Dirigenten konstaterede efterfølgende, at generalforsamlingen enstemmigt og uden afstemning kunne godkende beretningen.

## **3. Forelæggelse af årsrapport for 2020/21 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport**

Advokat Jacob Glistrup gennemgik årsrapporten fra 1. marts 2020 til 28. februar 2021. Årets indtægter kr. 6.826.993. Årets omkostninger kr. 2.487.374. Finansielle kr. 525.270. Årets resultat viser et overskud på kr. 3.814.349. Afdrag betalt med kr. 3.329.199. For året overføres en restandel af årets resultat med kr. 485.150.

Dirigenten gennemgik herefter balancen. Ejendommen medtages til den fastfrosne valuarvurdering på kr. 215.000.000. Herefter gennemgik dirigenten egenkapitalen. Der er indarbejdet en reserve til værdiforringelse af ejendommen på kr. 40.000.000. Bestyrelsen foreslår en andelsværdi på kr. 21,58 pr. fordelingstal.

Der var mulighed for at stille spørgsmål. Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten og andelskronen på kr. 21,58 var enstemmigt vedtaget.

#### 4. **Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021/22 til godkendelse**

---

Budgettet fremgår af årsrapporten side 10 og de enkelte noter. Bestyrelsen ønsker en drøftelse af, hvordan boligafgiften skal være de kommende år som følge af de større projekter, der er i støbeskeen. Bestyrelsen stiller, uden om det konkrete forslag om stigning i forbindelse med renoveringsprojekt af stigestrange og faldstammer, forslag om en stigning af boligafgiften med 3%. Forslaget blev kort drøftet. Dirigenten konstaterede, at af de tilstedeværende var tre andelshavere imod en stigning af boligafgiften. De øvrige tilstedeværende ville ikke stemme imod forslaget. Dirigenten konstaterede herefter, at boligafgiften stiger med 3% pr. 1. august 2021.

#### 5. **Forslag.**

##### 5 a) **Bestyrelsen stillede forslag om igangsættelse af renoveringsprojekt vedrørende stigestrange og faldstammer samt istandsættelse af hovedtrappe og udskiftning af kælderdøre**

Bestyrelsen havde inviteret repræsentanter for Hoff & Sørensen Arkitekter, det firma som andelsboligforeningens bestyrelse har entreret med i forbindelse med bygherrerådgivning på projektet. Rolf Sørensen præsenterede projektet og redegjorde herunder for, at der er udarbejdet et udbudsmateriale, der har været i udbud. Det har vist sig, at entreprenørfirmaet Christensen & Knudsen A/S var det billigste til at udføre opgaven. Herefter gennemgik Rolf Sørensen praktiske informationer samt tekniske detaljer i forbindelse med det kommende projekt vedrørende udskiftning af stigestrange og faldstammer i de enkelte lejligheder. Den konkrete præsentation vedlægges som bilag til nærværende referat, **bilag 2**.

Da der ikke var flere spørgsmål af teknisk karakter, redegjorde bestyrelsen kort for trapperenovering og udskiftning af kælderdøre. Trapperenovering indeholder maling af vægge samt døre ind til lejligheder. I flere opgange er det nødvendigt at udskifte gulvbelægning, hvorfor dette også er indeholdt. Det er dog ikke alle opgange, der trænger til gulvbelægning, så dette vil differentiere mellem opgangene. I forhold til udskiftning af kælderdøre, er der udtænkt et forslag om, at de nuværende kælderdøre udskiftes til tilsvarende kælderdøre.

Dirigenten gennemgik herefter det budgetmæssige overslag i forbindelse med projektet. Der er afsat i alt kr. 20.400.000 til håndværkerudgifter. I dette beløb er der indeholdt udgifter til teknisk rådgivning samt uforudsete omkostninger. Tallene i overslaget er inklusive moms. Herudover er der medtaget øvrige omkostninger til byggesagsbehandling, forsikring, finansiering advokatudgifter m.v. på kr. 800.000. De samlede udgifter til finansiering udgør kr. 21.200.000. Det foreslås, at andelsboligforeningen af egne midler finansierer kr. 8.400.000, således at der er behov for at låne kr. 12.800.000. Der er udregnet et scenarie med et realkreditlån, fast rente og afdrag, med en løbetid på henholdsvis 30 og 20 år. Ved en løbetid på 20 år, er der behov for en stigning af boligafgiften på 2%. Ved en løbetid på 30 år vil projektet kunne finansieres uden stigning. Det er dog bestyrelsens anbefaling, at man alene optager et 20-årigt lån, idet det vil harmonere med den øvrige belåning, som foreningen har, ligesom det vil harmonere med det projekt, der udføres på ejendommen. Se overslag, **bilag 3**.

Da der ikke var yderligere spørgsmål satte dirigenten projektet til afstemning. Der blev først stemt om, man skulle gennemføre projektet. Der blev ikke afholdt skriftlig afstemning. Med generalforsamlingens accept blev det konstateret, at generalforsamlingen med overvældende flertal vedtog, at arbejdet skulle igangsættes. To andelshavere markerede, at de var imod igangsættelse af et projekt. Finansieringsmodel blev herefter sat til afstemning. Med generalforsamlingens accept blev det konstateret, at bestyrelsens forslag om realkreditbelåning med afdrag og en løbetid på 20 år blev vedtaget.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen nu havde godkendt igangsættelse af projektet. Dette medfører, at bestyrelsen har mandat til at underskrive nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og entreprenør til gennemførelse af projektet. Endvidere har bestyrelsen mandat til at hjemtage belåning hos andelsboligforeningens realkreditselskab med forhøjelse af pant i andelsboligforeningens ejendom samt forhøje boligafgiften.

#### **5 b) Annette Lemmens stillede forslag om udarbejdelse af helhedsplan for affaldshåndtering i A/B Hellerup Strandgård**

Bestyrelsen oplyste, at de kunne tiltræde forslaget og syntes, det var en god ide. Allerede i 2021 vil der komme nye containere, og det var nødvendigt at finde en ordning herfor. Bestyrelsen indvilligede i, at den på en kommende generalforsamling ville præsentere et forslag til affaldshåndtering, placering m.v. Forslaget blev herudover ikke yderligere drøftet.

### **6. Valg til bestyrelsen**

Frederik Schur Riis oplyste, at han ikke var villig til genvalg. Klaus Nyholm var villig til genvalg. Søren Boje Mortensen var kandidat til den ledige bestyrelsespost. Dirigenten konstaterede herefter, at Klaus Nyholm og Søren Boje Mortensen var valgt for en toårig periode.

Herudover blev Henrik Sørensen og Henrik Dresler genvalgt som suppleanter for et år.

Bestyrelsen består herefter af:

- Ole Pagels (formand)
- Cathrine Ørbeck Riis
- Klaus Nyholm
- Per Zwinge
- Søren Boje Mortensen

### **7. Eventuelt**

Enkelte andelshavere ønskede anført, at man præsenterede de kommende forslag til renovering af ejendommen i detaljer, inden der skulle stemmes om forslaget på en generalforsamling. Bestyrelsen henviste til beretningen, hvori det er anført, at man forhåbentlig på generalforsamlingen i 2022 vil kunne fremkomme med informationer med et projekt, der omfatter tag, tagrende/nedløb, altaner, nye vinduer og altandøre samt reparation og maling af facade. Det er på nuværende tidspunkt bestyrelsens opfattelse, at projektet først skal beslattes på en generalforsamling i 2023, men bestyrelsen arbejder på et sådant projekt. Bestyrelsen oplyser dog, at

for nuværende ønsker man, at det netop vedtagne projekt skal gennemføres, da det vil være en stor mundfuld for bestyrelsen men også for beboerne.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.07.

Som dirigent:

---

Jacob Glistrup

I bestyrelsen:

---

Ole Pagels (formand)

---

Cathrine Ørbeck Riis

---

Klaus Nyholm

---

Per Zwinge

---

Søren Boje Mortensen

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: PID:9208-2002-2-692304668063

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-07-01 14:03:11Z

NEM ID 

## Søren Boje Mortensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-139950280149

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-07-01 18:31:28Z

NEM ID 

## Jacob Glistrup

### Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 193.104.xxx.xxx

2021-07-02 08:05:14Z

NEM ID 

## Ole Erhardt Pagels

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-521799123586

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-07-02 11:17:25Z

NEM ID 

## Per Zwinge

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-449871483934

IP: 188.176.xxx.xxx

2021-07-03 15:31:45Z

NEM ID 

## Klaus Nyholm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-425092277444

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-07-06 19:28:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VP114-WK7UZ-VY0Z0-EMQSN-8W0JA-382TA

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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