

År 2022, den 21. juni kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Hellerup Strandgård i Øregårdssalen på Gentofte Hovedbibliotek.

Bestyrelsesformand Ole Pagels bød velkommen til ordinær generalforsamling 2022.

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 indkaldelsen omdelt til andelshavere den 7. juni, var lovligt indvarslet. Dagsorden i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der herudover er indkommet forslag omkring etablering af bedre forhold til affaldshåndtering, installering af fibernet i ejendommen, løsning for udendørs opbevaring af vandsportsudstyr, brugerbetaling på tøjvask og installering af vandmålere i ejendommen.

Dirigenten oplyste, at ud af andelsboligforeningens 94 medlemmer var 45 mødt, heraf 6 ved skriftlig og gyldig fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig. Yderligere en andelshaver gav møde efter generalforsamlingens start.

Ingen af de tilstedeværende protesterede mod generalforsamlingens gennemførelse.

Advokat Jacob Glistrup indvilligede 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 1**, til nærværende referat.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til bestyrelsens beretning.

Der blev spurgt til gennemførelse af renoveringsprojekt med enkelte spørgsmål og til igangsættelse af de sidste projekter.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2021/22 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport

Advokat Jacob Glistrup gennemgik årsrapporten fra 1. marts 2021 til 28. februar 2022.

Årets indtægter kr. 6.965.953. Årets omkostninger kr. 9.603.453, heraf kr. 7.079.930 til det igangværende renoveringsprojekt. Finansielle omkostninger kr. 682.375.

Årets resultat viser et underskud på kr. 3.319.875. Afdrag betalt med kr. 3.531.928. For året overføres en restandel af årets resultat med et underskud på kr. 6.851.803.

Dirigenten gennemgik herefter balancen. Ejendommen medtages til den fastfrosne valutavurdering på kr. 215.000.000. I egenkapitalen er indarbejdet en reserve til værdiforringelse af ejendommen på uændret kr. 40.000.000. Bestyrelsen foreslår en andelsværdi på kr. 21,85 pr. fordelingstal.

Der var mulighed for at stille spørgsmål. Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten og andelskronen på kr. 21,85 var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2022/23 til godkendelse

Budgettet fremgår af årsrapporten side 11 og de enkelte noter. Der stilles ikke forslag om ændring af boligafgiften udover det som blev vedtaget sidste år og som er gennemført i foråret 2022.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at budgettet for 2022/23 blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag.

5 a) Forslag/opfølgning fra sidste år, omkring affaldshåndtering.

Bestyrelsen præsenterede forslaget med mandat til at gennemføre ændringer til affaldshåndtering. Det er bestyrelsens tanke, at forslaget kan gennemføres inden for den økonomiske ramme som er vedtaget til det igangværende projekt, og kræver derfor ikke ny finansiering.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at forslaget blev enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen har derfor mandat til at iværksætte arbejdet.

5 b) Installation af fibernet i ejendommen.

Bestyrelsen præsenterede forslaget. Man havde inviteret Tem Folmand fra firmaet Onefiber.dk, som præsenterede forslaget omkring installation af fibernet i ejendommen.

Søren Boje Mortensen præsenterede indledningsvis forslaget samt hvorfor forslaget stilles nu. Forslaget stilles nu, fordi det kan gennemføres inden arbejdet med maling af trappeopgange, gennemføres og fordi foreningen, for et meget lille beløb, kan få installeret fibernet i ejendommen.

Tem Folmand præsenterede et forslag fra firmaet Onefiber.dk. Det var muligt at stille spørgsmål undervejs.

Mandat til bestyrelsen om at igangsætte installation af fiber blev sat til afstemning. Med overvældende flertal blev forslaget vedtaget.

Bestyrelsen kan nu indgå aftale om installation af fiber inden for de rammer som generalforsamlingen har vedtaget.

5 c) Forslag fra Therese Aabech om udendørs opbevaring af vandsportsudstyr.

Thereses forslag blev kort læst op for generalforsamlingen.

Bestyrelsen oplyste, at den på nuværende tidspunkt ikke ønskede at etablere en ordning med udendørs opbevaring.

Vejledende afstemning tilkendegav, at der ikke var flertal for en opbevaring.

5 d) Forslag fra Therese Aabech om betaling af tøjvask i vaskeri

Thereses forslag blev kort læst op for generalforsamlingen.

Bestyrelsen oplyste, at det flere gange har været drøftet. At det før er afvist, forhindrer ikke, at man kan tage en afstemning i dag.

Vejledende afstemning tilkendegav, at der ikke var flertal for brugerbetaling i vaskeriet.

5 e) Forslag fra Therese Aabech om installering af vandmålere i ejendommen.

Forslaget blev trukket, efter bestyrelsens redegørelse om levetid og materialemuligheder i dag. De målere man kan få i dag, kan ikke leveres i samme materiale om de vandrør, der netop er installeret i ejendommen. Når dette bliver muligt, kan man se på det igen.

6. Valg til bestyrelsen

Ole Pagels oplyste, at han var villig til genvalg som formand for bestyrelsen. Det var dog sidste periode, og der skal findes en ny formand, og det kan godt ske der skal vælges en formand til næste ordinære generalforsamling. Cathrine Ørbeck Riis og Per Zwinge var også villige genvalg.

Fra generalforsamlingen blev det anført, at det ville være en hensigtsmæssig løsning, hvis man nedskriver processer og arbejdsopgaver m.v., samt sætter et "medlem i lære som formand". Man må ikke set bort fra, at Ole har udført et meget stort stykke arbejde som formand for andelsboligforeningens bestyrelse helt fra stiftelsen i 2004. Ole har udført mange opgaver og har en stor viden, og det vil være et stort arbejde at overtage, så al forberedelse vil være til gavn for hele andelsboligforeningen.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var øvrige kandidater som formand eller medlem af bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| • Ole Pagels (formand) | valgt i 2022 for 2 år |
| • Cathrine Ørbeck Riis | valgt i 2022 for 2 år |
| • Per Zwinge | valgt i 2022 for 2 år |
| • Klaus Nyholm | valgt i 2021 for 2 år |
| • Søren Boje Mortensen | valgt i 2021 for 2 år |

Som suppleanter genopstillede Henrik Sørensen og Henrik Dresler. Herudover stillede Linda Helverskau Pedersen op som suppleant.

Der blev afholdt skriftlig afstemningen. Dirigenten konstaterede at Henrik Dresler og Henrik Sørensen blev valgt som suppleanter.

7. Eventuelt

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.25.

Som dirigent:

Jacob Glistrup

I bestyrelsen:

Ole Pagels (formand)

Cathrine Ørbeck Riis

Klaus Nyholm Per Zwinge

Søren Boje Mortensen

Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen den 21/2-2022

Så blev det igen tid til generalforsamling i A/B Hellerup Strandgård.

Det sidste år har naturligvis været præget af det store projekt med udskiftning af faldstammer og vandrør, og i den forbindelse, de mange efterreparationer i de enkelte lejligheder. Overordnet er det forløbet rigtig godt, både tidsplan, kvalitet og økonomi er indenfor de aftaler der indgået.

I den forbindelse vil bestyrelsen rette en stor tak til Søren som har ydet en stor indsats i den praktiske gennemførelse af projektet.

Den endelige økonomi er endnu ikke på plads, dels er der fortsat enkelte mangler og vi skal have udført istandsættelse af vores opgange og udskiftning af kælderdørene. Disse tiltag pågår og vi forventer, at det hele vil være færdigt inden nytår, således at det endelige byggeregnskab kan indgå i regnskabet for 2022/23. Så vil vi holde en pause i 2023/24 hvor der alene udføres opgaver der kan ligge indenfor budgettet.

Sidste år lovede vi, at bestyrelsen til denne generalforsamling, ville komme med en orientering om forløbet af de næste store opgaver der fremgår af den rapport vi arbejder ud fra. Det drejer sig om:

- Nye og større altaner
- Nye vinduer og altandøre
- Nyt tagpap, tagrender og nedløb
- Istandsættelse og maling af facader

Samlet set er der tale om en ganske voldsom investering. Hvis det hele skal laves på en gang skal der skaffes ca. kr. 83.0 mio. heraf ud gør altaner ca. 46,6 mio. svarende til ca. kr. 248.000,- pr. altan. En fuld finansiering via Realkredit vil ikke være mulig med den nuværende vurdering, belåning og boligafgift. Det vil blive helt nødvendigt, at vi, hver især, kommer med et kontant indskud, det kunne for eksempel være 50% af prisen på en altan. Bemærk at 74 lejligheder har 2 altaner. Selvom dette kunne lade sig gøre vil der stadig være et lånebehov for ca. 60.0 mio. Et sådant lån vil medføre en reduktion af andelskronen og en væsentlig højere boligafgift. Så en samlet løsning står ikke lige for at kunne gennemføres.

Vi ser også på en løsning hvor kun de "udvendige" altaner udskiftes. Det betyder at man afventer med de altaner der vender ind mod den store gård. Dette reducerer vores behov for finansiering og medfører, at alle kun får en ny altan. Det vil dog stadig være nødvendigt med et kontant indskud fra den enkelte andelshaver.

På denne baggrund foreslår bestyrelsen at vi arbejder videre med det samlede projekt, men også ser på muligheden for en opdeling der passer bedre til foreningens økonomiske formåen. Dette vil vi så komme med yderligere information om til næste års generalforsamling.

-Sidste år besluttede vi, at bestyrelsen skulle se på forholdene omkring affalds håndtering, ligesom vi i flere år har drøftet fibernet installation i ejendommen. Dette har vi så bearbejdet og fremsætter, som I formentlig har set, 2 forslag. Dem behandler vi senere.

-Vi har godt nok fået udskiftet faldstammerne, men vi har stadig et problem med at der kommer bind, bleer og et nyt fænomen papirs håndklæder i toiletter. Det kan vores afløbssystem ikke klare og vi får derfor stadig flere omkostninger på rensning af kloakker. Det burde være en selvfølge at de nævnte effekter ikke, skal i toilettet.

-Så har i også i år haft problemer med rotter i vores kloakker og på området. Enhver form for fodring af fugle og katte på ejendommens områder er forbudt. Det er den rene fest for rotterne.

-Arbejdsdagen forløb rigtig godt, takket være en god forberedelse af Søren fik vi lavet mange opgaver. Det sociale arrangement, efter udført arbejde, er bare hyggelig.

-Vi kan oplyse at der nu er aftale med vores naboer mod syd og vest om, at få beskåret de store træer. Gartneren meddeler dog at dette først kan ske til efteråret.

-Det er utroligt, at man ikke kan læse og respektere de gældende regler for storskrald. Der står til stadighed affald foran ejendommen, herunder også byggeaffald. Nogle er åbenbart fuldstændig ligeglade, bare de kommer af med deres affald. Det ser ikke godt ud, skæmmer ejendommen og koster mange penge for foreningen til bortkørsel og ekstra arbejde for viceværten.

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: PID:9208-2002-2-692304668063

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-07-08 07:00:22 UTC

NEM ID 

Jacob Glistrup

Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 85.235.xxx.xxx

2022-07-08 07:30:48 UTC

NEM ID 

Jacob Glistrup

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 85.235.xxx.xxx

2022-07-08 07:30:48 UTC

NEM ID 

Per Zwinge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-449871483934

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-07-08 10:16:19 UTC

NEM ID 

Ole Erhardt Pagels

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-521799123586

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-07-08 15:40:02 UTC

NEM ID 

Klaus Nyholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-425092277444

IP: 2.108.xxx.xxx

2022-07-10 09:06:51 UTC

NEM ID 

Søren Boje Mortensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-139950280149

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-07-10 09:43:37 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E2D8U-YX8VI-4EZTI-5YJTI-TP3E3-EHHY4

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>