

År 2019, den 24. juni kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Hellerup Strandgård i Øregårdssalen på Gentofte Hovedbibliotek.

1. Valg af dirigent og referent

Andelsboligforeningens formand, Ole Pagels, bød velkommen til ordinær generalforsamling 2019 og foreslog advokat Jacob Glistrup fra Skovgaard Alsig Advokater valgt som dirigent. Jacob Glistrup blev enstemmigt valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen ved indkaldelse af 4. juni 2019 var lovligt indvarslet. Det blev oplyst, at dagsorden var i overensstemmelse med indkaldelsen med tillæg af indkomne to forslag fra Helena Lowskij.

Dirigenten oplyste, at ud af 91 medlemmer var 43 andelshavere fremmødt, heraf fire ved skriftlig og gyldig fuldmagt.

Der var ingen, der protesterede mod generalforsamlingens afholdelse.

2. Bestyrelsens beretning

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

En enkelt andelshaver spurgte til parkeringsforholdene, og hvilke tiltag bestyrelsen planlagde at foretage. Det blev oplyst, at man ikke ved selvtægt kan ændre på parkeringsforhold på Lille Strandvej, herunder maling af gule striber m.m.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2018/19 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport.

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018/19. Årets indtægter udgør i alt kr. 7.141.654. Årets driftsudgifter eksklusiv finansielle omkostninger udgør kr. 2.528.052. Finansielle omkostninger kr. 1.313.985. Årets resultat viser et overskud på kr. 3.299.617. Der er herudover afdraget på prioritetsgælden med kr. 2.967.275, således at der overføres en restandel af årets resultat på kr. 332.342.

Dirigenten gennemgik aktiver og passiver. Valuarvurderingen af ejendommen er steget med kr. 4.000.000 til kr. 199.000.000. Bestyrelsen foreslår en ændring af reserven til kr. 22.033.956, således at egenkapitalen inklusiv reserver opgøres til kr. 135.860.895.

Der foreslås en andelskrone på kr. 20,52 pr. fordelingstal.

Dirigenten konstaterede, at årsrapporten inklusiv andelsværdi var enstemmigt godkendt. Andelsværdien udgør frem til næste ordinære generalforsamling kr. 20,52.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2019/20 til godkendelse

Dirigenten gennemgik driftsbudget for 2019/20. Der stilles ikke forslag om stigning i boligafgiften, men en fortsættelse af det nuværende niveau.

Dirigenten konstaterede, at budgettet for 2019/20 var enstemmigt godkendt.

5. Forslag

5 a. Forslag fra bestyrelsen om indhentelse af teknisk rapport.

Ole Pagels præsenterede forslaget, herunder det medsendte bilag 2.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev enstemmigt godkendt.

5 b. Forslag fra bestyrelsen om køb af statsobligationer og/eller realkreditobligationer.

Ole Pagels gennemgik forslaget. Det blev til forslaget præciseret, at der alene påtænkes køb som anført af statsobligationer og/eller realkreditobligationer. Der skal ikke købes erhvervsobligationer eller andre risikobetonede obligationer.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev enstemmigt godkendt.

5 c. Forslag fra Helena Lowskij om brandsikkerhed i vaskeriet.

Helena Lowskij præsenterede kort sit forslag.

Bestyrelsen oplyste, at man allerede var i gang med at foretage de nødvendige installationer af røgalarm m.v. Bestyrelsen oplyste samtidig, at hvis der var ønske om installation af brandslukningsmateriel, vil dette også ske.

Forslaget blev derfor ikke sat til afstemning.

5 d. Forslag fra Helena Lowskij om ændring af vedtægternes § 11, således at andelsboligerne kan udlejes i kortere perioder via portaler som Airbnb.

Helena Lowskij præsenterede sit forslag.

Efter endt debat blev forslaget sat til afstemning. Der var ønske om skriftlig afstemning, hvorfor der blev uddelt stemmesedler.

Afstemningen viste, at otte stemte for vedtægtsændringen, 32 stemte imod vedtægtsændringen, en stemte blankt og resten undlod at stemme.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget ikke havde opnået nødvendigt kvalificeret flertal af fremmødte, hvorfor forslaget var forkastet.

6. Valg til bestyrelsen

Efter endt afstemning konstaterede dirigenten, at Klaus Nyholm og Frederik Schur Riis blev genvalgt for to år.

Som bestyrelsessuppleanter blev valgt Henrik Sørensen og Søren Boje Mortensen genvalgt for et år.

Bestyrelsen består herefter af:

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

7. Eventuelt

Der var fra generalforsamlingen spørgsmål til installering af internet og kabel-TV. Bestyrelsen oplyste, at man på nuværende tidspunkt arbejdede på en løsning, som ville blive omdelt til beboerne.

Der var en andelshaver, der spurgte til dialog med naboejendommen om de høje træer.

En andelshaver spurgte til kursus for den installerede hjertestarter.

En andelshaver opfordrede til, at dato for generalforsamlingen i 2020 blev udmeldt noget før, dagsorden blev omdelt.

En andelshaver foreslog, at der oprettedes en facebookgruppe for andelsboligforeningen. Bestyrelsen oplyste, at den ikke ville varetage administration af en facebookgruppe, men opfordrede eventuelle andelshavere til at oprette en gruppe og invitere de beboere, de vidste var medlemmer.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.26.

Som dirigent:

Jacob Glistrup

I bestyrelsen:

Ole Pagels (formand)

Cathrine Ørbeck Riis

Klaus Nyholm

Per Zwinge

Frederik Schur Riis

Årsberetning for A/B Hellerup Strandgård 2018/19

Allerførst en tak til bestyrelse og administrator for et godt samarbejde i det forløbne år.

Det er nu 16 år siden vi stiftede Andelsforeningen og købte ejendommen af Codan Forsikring. I de første godt 15 år har vi foretaget væsentlige arbejder og forbedringer på ejendommen, og vi har planer om, også i fremtiden, at foretager forbedringer og vedligeholdelsesarbejder, med henblik på, at holde vores ejendom opdateret og til enhver tid i en god stand. Bestyrelsen fremsætter i den forbindelse et forslag som vi skal tage stilling til lidt senere.

Da det fortsat trækker ud med den offentlige vurdering, som nu forventes, at foreligge medio 2020 og, skattemæssigt, vil være gældende fra 1 januar 2021, har vi været nødsaget til igen at få en valuarvurdering. Den nye vurdering som er på 199 mio. indgår i det regnskab vi skal behandle om lidt. Vurderingen forekommer, efter bestyrelsens opfattelse, i overkanten og dette er baggrunden for at vi laver en lidt større "buffer" som nu er på ca. 22.0 mio. Dette dels for at beskytte vores andelskrone, men også for at skabe en "friværdi" der kan være meget værdifuld når, eller hvis, vi skal finansiere større investeringer i ejendommen.

Økonomisk set er vores andelsforening sund, hvilket I vil kunne se når årsrapporten kommer til behandling. Det skyldes naturligvis dels de højere vurderinger, men så sandelig også, at vi har fastholdt, at der i vore budgetter skal være plads til, at afdrage på vores lån. Vi afdrager ca. 3.0 mio. om året, ud fra den tese, at nedbringelse af lån er den bedste form for opsparing. Vores samlede lån er nu nedbragt til ca. 69,7 mio. Heraf er de ca. 50,1 mio. optaget i fastforrentede lån på henholdsvis 1,5 og 2 % og de ca. 19,6 mio. i variable lån. Dette er en konservativ belåning som giver ro, også selvom der måtte komme rentestigninger, hvilket der er dog ikke er meget der tyder på i den nærmeste fremtid. Men bestyrelsens vil sammen med vores administrator naturligvis fortsat have et øje på markedet.

Udover den løbende drift og vedligeholdelse har vi, som vedtaget på sidste års generalforsamling, fået lagt ny asfalt på de sidste gårdarealer. Vi er gået videre med ændring af lys i kældergange. Vi har fået nyt tag på affaldsskure i gården og vi har fået opsat en Hjertestarter, hvor der på arbejdsdagen var instruktion for alle der måtte ønske at deltage.

Vi havde et meget flot besøgt arrangement i forbindelse med tænding af Juletræet. Det er rart, at beboerne støtter op om sådan et arrangement, hvor vi får hilst på, og måske også lærer hinanden lidt at kende. Og vi havde en aktiv arbejdsdag, hvor rigtig mange deltog (og tak for det alle sammen) og hvor vi til trods for, at vejret ikke var med os fra starten, fik vi løst mange opgaver. Ved begge disse arrangementer er der grund til at sige en særlig tak til Søren som lægger mange kræfter i at det skal lykkes. Som noget nyt havde vi i år fået en pølsevogn med righoldigt udvalg til at servicere os. Stor succes og nogle hyggelige timer efter endt arbejde. Den sociale del af disse arrangementer er efter bestyrelsens mening meget værdifulde.

Så er der som altid nogle punkter som skal understreges og som er til gene for alle:

1. Det er ikke tilladt at have sko, støvler, legetøj og andet stående i opgangene.
2. Det er heller ikke tilladt at have cykler og andre effekter stående i kældergangene.
3. Der må ikke parkeres i gården, det er brandveje. Kun af og pålæsning er tilladt.
4. Når man parkerer på Lille Strandvej, så undgå at spærre for indkørsel til ejendommen.
5. Sortering af affald fungerer faktisk udmærket. Men den der med papkasser er åbenbart meget svær.

Dette var ordene

Ole Pagels

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.”

Jacob Glistrup

Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-06-27 12:46:31Z

NEM ID 

Per Zwinge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-449871483934

IP: 2.108.xxx.xxx

2019-06-27 12:59:26Z

NEM ID 

Ole Erhardt Pagels

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-521799123586

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-06-27 13:40:03Z

NEM ID 

Klaus Nyholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-425092277444

IP: 93.164.xxx.xxx

2019-06-27 17:23:30Z

NEM ID 

Frederik Schur Riis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-477924084237

IP: 94.145.xxx.xxx

2019-07-02 20:45:45Z

NEM ID 

Ole Erhardt Pagels

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hellerup Strandgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-521799123586

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-07-14 16:52:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QH7EV-GKBCU-U2QH5-JQ510-C4HEW-DB85C

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 tidsstemplet 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>