

10. april 2025

Ordinær generalforsamling i Boligselskabet Heimdall torsdag den 27. april 2025

Til stede: 47 fremmødte og 7 fuldmagter, i alt 54 stemmeberettigede

Til stede fra KAB: Anette Hestlund og Jonatan Andersen

1. Velkomst og valg af dirigent

Formanden bød velkommen til dette års generalforsamling på vegne af bestyrelsen.

Der blev holdt et øjeblik stilhed for de medlemmer, der er gået bort i løbet af året.

Bestyrelsen peger på Michael Lørup som dirigent. Dette blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterer, at dette års generalforsamling er rettidigt indkaldt og introducerer dagsordenen.

2. Valg af stemmeudvalg og referent

Stemmeudvalg var Erik fra KV 6, 2. th og Martin fra FV 9, st. th.

Jonatan fra KAB bliver valgt som referent.

3. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår

Formand, Pernille Aakjær præsenterer bestyrelsens beretning (vedlagt som bilag).

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål.

Spørgsmål: En beboer spurgte, om Facebook-siden kan bruges til at lægge billeder op af forkert brug af skraldespandene?

Svar: Bestyrelsen har ikke oprettet en officiel Facebook-side, det er beboernes. I stedet vil bestyrelsen benytte den nye hjemmeside til formidling af information og billeder.

Spørgsmål: En beboer kommenterede på parkeringsforholdene og udtrykte frustration over manglende information om opsætningen af P-skilte og regler om licensparkering. Det blev nævnt, at Københavns Kommune har oplyst, at vejene er private, og at beboerne derfor selv kan bestemme parkeringsreglerne. Beboeren efterspurgte bedre information.

Svar: Bestyrelsen har ikke truffet beslutning om skiltningen alene, men har samarbejdet med de øvrige ejendomme i området. Et forslag om at udvide parkeringsområdet blev tidligere nedstemt på generalforsamlingen. Bestyrelsen har heller ikke haft indflydelse på opsætningen af de nye skilte. Da Københavns Kommune satte skiltene op, manglede tilladelserne, hvilket førte til, at der blev sat poser over skiltene. Det har været vanskeligt at informere, når der ikke har været klare meldinger fra parkeringsselskabet. Bestyrelsen arbejder fortsat på sagen og holder møder om løbende udfordringer. Der lyttes til beboernes feedback, og fremover vil information blive delt via den nye hjemmeside.

Spørgsmål: Er der sandsynlighed for, at situationen vedrørende parkering bliver bedre?

Svar: Bestyrelsen forsøger fortsat at samarbejde med de øvrige boligforeninger, men hvis de ikke ønsker det, er det vanskeligt at ændre. Der gøres en indsats for at lægge pres på Københavns Kommune, da andre har fået tilladelser før os. Beboerne opfordres til selv at klage til kommunen for at styrke sagen. Det blev oplyst, at der aktuelt er 400 licenser i omløb.

Beretningen blev herefter sendt til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

10. april 2025

4. Revideret årsrapport for det forløbne regnskabsår samt statusopgørelse til generalforsamlingens godkendelse

Anette fra KAB præsenterede regnskabet. Regnskabet udviser et overskud på 1.846.000 kr. Det skyldes hovedsageligt at stigningen i boligafgiften er trådt i kraft inden lånet til rørprojektet var optaget. Samtidig har der været finansielle indtægter fra investerede midler og bankrenter og der er sket korrektioner på en konto.

Spørgsmål: Vedrørende prioritetsgæld på 12 millioner til rørprojektet – er det blevet billigere, eller er det fordi projektet endnu ikke er afsluttet?

Svar: Det er det aktuelle tal, men ikke det endelige. Fordelen for afdelingen er, at der kan optages lån før projektets afslutning. Lånet er taget upfront, inden alle udgifter er realiseret. Når projektet er afsluttet, vil der blive set på det faktiske forbrug. Der er dog ingen forventning om, at det bliver dyrere end planlagt.

Spørgsmål: Er der et skøn over, hvad det endelige projekt vil komme til at koste?

Svar: Det er ikke muligt at sige præcist, men det forventes at blive billigere end oprindeligt antaget.

Regnskabet blev herefter sendt til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt vedtaget.

5. Budget for det indeværende år

Anette fra KAB præsenterede budgettet for det kommende regnskabsår. Det er en nul-budget, der er således ingen stigning i boligafgiften. Antennebidraget fastholdes ligeledes.

Spørgsmål: Hvorfor der budgetteres med lavere udgifter til renholdelse, når der tidligere er brugt 628.000 kr.

Svar: Der har tidligere været engangsudgifter, som påvirkede beløbet. Det forventes derfor, at udgiften bliver lavere fremadrettet.

Spørgsmål: Hvordan bliver effekten af det kommende individuelle vandregnskab og muligheden for nedsættelse af boligafgiften?

Svar: Der vil blive opsat individuelle målere, og vand vil fremover blive afregnet efter faktisk forbrug. Det betyder ikke nødvendigvis lavere udgifter, da husstandsstørrelser varierer. Derfor vil en stor del af vandudgiften udgå af budgettet for 2026 med dertil svarende fald i boligafgiften – hvis der ikke sker stigninger andre steder i budgettet.

Spørgsmål: Hvordan beregnes aconto-vand, og hvad gør man, hvis man har privat vaskerum?

Svar: Der er endnu ikke et klart svar på, hvordan aconto vil blive beregnet, men det vil blive forklaret på hjemmesiden, når systemet er klart. Der opsættes også målere i private vaskerum.

Spørgsmål: Der blev spurgt til den markante stigning i hensættelser.

Svar: Der er fortsat behov for omfattende vedligeholdelse, og hensættelserne skal sikre, at afdelingen sparer op til kommende vedligeholdelse, så boligafgiften ikke skal stige så meget på en gang. ^{10. april 2025}

Dirigenten oplyste: Der har for nylig har været brud på kloakkerne. Tidligere har man fået at vide, at en udskiftning kunne koste over 30 millioner kr., men en ny metode – coating med 50 års garanti – kan udføres for ca. 1,5 millioner kr. Det er blandt andet til sådanne formål, hensættelserne skal bruges.

Spørgsmål: Der blev spurgt, om beboere selv skal holde sig opdateret via hjemmesiden, eller om der stadig udsendes mails.

Svar: Hjemmesiden bliver platformen for information, men ved væsentlige begivenheder vil der stadig blive omdelt fysisk information i opgangene. Det er endnu uklart, om systemet vil kunne sende notifikationer automatisk.

En beboer opfordrede til, at man undgår at pålægge bestyrelsen for meget arbejde og foreslog, at man sætter hjemmesiden som startside i sin browser. En anden påpegede, at ikke alle beboere er lige stærke digitalt.

Der blev afsluttet med ros til bestyrelsen for deres kommunikation og indsats.

Budgettet blev sendt til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt vedtaget.

6. Fastsættelse af kurs på grundfondsbeviser efter § 6, stk. 2 jfr. § 24

Bestyrelsen foreslår kurs pari.

Punktet blev sendt til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt vedtaget.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg: Henrik Wulff for 4 år - modtager ikke genvalg

Dirigenten takkede Henrik for den store indsats gennem årene. Der blev herefter spurgt i salen, hvem der ønskede at stille op.

Opstillede til valg af bestyrelsesmedlem for en 4-årig periode:
Leon Egholm, FV 1, 3.

Der var én der stillede op og Leon blev enstemmigt valgt.

8. Valg af 3 suppleanter

Der var tre opstillede til de tre suppleantposter. Posterne blev fordelt i nedenstående rækkefølge.

1. Benjamin Marker
2. Arne Sørensen
3. Hanne Ludvig

10. april 2025

9. Valg af lokal revisor

Nuværende lokal revisor Poul Ludvig modtager genvalg.

Poul genopstillede og blev enstemmigt genvalgt.

10. Forslag indsendt af bestyrelsen eller medlemmer

a) Sammenlægning af lejligheder, forslag fra medlemmer

Bolignummer 107, Jacob Skovgaard, fremlagde forslaget og motiverede det med ønsket om, at familier med tilknytning til gården kan blive boende, når behovet for mere plads opstår. Der er et begrænset antal større boliger, og en mulighed for sammenlægning vil åbne op for flere boligmuligheder.

Kommentarer og spørgsmål fra salen:

Spørgsmål: Ændrer forslaget på fortrinsretten ved boligskitte.

Svar: Forslaget lægger op til, at der nedsættes en arbejdsgruppe, som skal udarbejde konkrete rammer og regler for sammenlægning. Det vil ikke være muligt i alle boliger, og det kræver også godkendelse fra Københavns Kommune, der har en kvoteordning.

Kommentar: En beboer udtrykte forståelse for ønsket om større boliger, men påpegede, at sammenlægning kan reducere antallet af mindre boliger, især 2-værelses. Det bør indgå i vurderingen.

Svar: Det er vigtigt at bevare et antal 2-værelses boliger. Arbejdsgruppen skal blandt andet analysere, hvad det vil betyde for ejendommens helhed.

Kommentar: Det blev nævnt, at for nogle år siden blev et lignende forslag nedstemt, fordi man vurderede, at grænsen for sammenlægninger var nået.

Svar: Forskellen ved det nuværende forslag er, at det lægger op til en vurdering af, om sammenlægning er økonomisk og boligmæssigt sundt for boligselskabet. Man kan også overveje sammenlægninger med overliggende boliger og loftrum.

Det blev oplyst, at der tidligere blev udarbejdet et reglement godkendt af bestyrelsen. Dengang havde beboere i 2,5-værelses boliger fortrinsret til sammenlægning med 2-værelses.

Spørgsmål: Er der en øvre grænse for sammenlagt boligareal?

Svar: Ja, den maksimale størrelse for en sammenlagt lejlighed er 150 m².

Kommentar: En beboer fremhævede, at samme funktioner skal være over/under den sammenlagte bolig, da der er meget lyd i ejendommen. Og udtrykte støtte til forslaget, som er velovervejet og kan gøre det lettere for familier at blive boende. Det blev også nævnt, at større boliger kan øge beboernes ansvarsfølelse.

Det blev anslået, at ca. 15 boliger i ejendommen har potentiale for sammenlægning. Der var bred enighed om at nedsætte et udvalg og fastsætte klare rammer for, hvor mange sammenlægninger, der kan tillades.

Spørgsmål: Hvor mange boliger er sammenlagt i dag og hvor mange 2-værelses boliger er der i ejendommen? 10. april 2025

Svar: 8 boliger er sammenlagt. Det vides ikke på nuværende tidspunkt, hvor mange 2.værelses boliger der er.

Der blev understreget, at en vedtagelse af forslaget ikke indebærer, at sammenlægning kan ske straks. Det kræver yderligere godkendelser. På en ekstraordinær generalforsamling vil det endelige regelsæt for sammenlægning kunne vedtages.

Forslaget blev ændret til en tilkendegivelse om at igangsætte en proces, hvor et udvalg både med bestyrelse og forslagsstiller/interesserede beboere skal udarbejde forslag til rammer og regler for sammenlægning.

Ændringsforslaget blev herefter sendt til skriftlig afstemning. En beboer havde forladt generalforsamlingen, så der var 53 stemmeberettigede.

- For: 26
- Imod: 25
- Blank: 2

Forslaget blev vedtaget med 26 stemmer for.

Dirigenten afsluttede mødet med at takke for god ro og orden.

Underskrift den:

Formand

Dirigent