

København, 27 marts 2014

Referat af ordinær generalforsamling d. 27. marts 2014

Der var mødt 35 andelshavere inkl. bestyrelsen. Der var desuden afgivet 3 gyldige fuldmagter, således at 38 andelshavere var repræsenteret.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Formandens beretning
4. Regnskab med revisors påtegning
5. Overskuddets fordeling
6. Forslag
7. Valg til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer og suppleant er på valg:

Valg af ny næstformand, for 2 år, da Knud Bøgild Hansen, efter mange års virke, ikke ønsker at genopstille.

Nyt bestyrelsesmedlem skal vælges for 2 år. Birgit Ottesen genopstiller gerne.

Nyt bestyrelsesmedlem og sekretær for 2. år: Vicky Wied genopstiller ikke.

Michael Strand opstiller som nyt bestyrelsesmedlem og evt. sekretær

1. suppleant og 2. suppleant, for 1 år

8. Valg af administrator

9. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Susanne Mendoza valgt

2. Valg af stemmeudvalg

Jesper Houkjær og Palle Hansen

3. Formandens beretning (mundtligt på generalforsamlingen)**OVERDRAGELSER**

I 2013 er der blevet solgt 16 lejligheder, hvilket er 9 mere end i 2012. Særligt sidst på året kom der for alvor gang i opsigelserne. Der er da også allerede solgt 2 lejligheder i år, mens yderligere 4 lejligheder er sagt op.

Alle andele er solgt via ejendomsmægler. Prisniveauet er fortsat lidt under andelsværdien, men ikke helt så slemt som i de foregående år.

Selv om bestyrelsen - udtrykkeligt og vedholdende - gør opmærksom på, at foreningens regler for opsigelse og udbedring af mangler naturligvis skal følges, så oplever vi gang på gang, at både sælger og ejendomsmægler mener, at lige netop de kan se stort på reglerne.

HENSYN TIL ANDRE BEBOERE

Udskiftningen af beboere har været ret stor de seneste 5 år med omkring 70 overdragelser svarende til næsten halvdelen af alle beboere.

Vores generelle indtryk er, at de fleste nye - og gamle - beboere forsøger at leve fredsommeligt side om side, men indimellem er der nogle, som har svært ved at respektere naboer og genboer. Det gælder både med hensyn til støj, opbevaring af diverse på opgangen m.v., fjernelse af tøj fra tørrepladser og tørrerum osv.

Bestyrelsen tager alle henvendelser seriøst og skrider ind i det omfang, det er muligt.

A/B Strandlodsgården

Strandlodsvej 82, kælderen, 2300 København S

Bestyrelsens kontortid: Tirsdag kl. 19.00-20.00 (tlf. 32 58 23 32)

Varmemesteren træffes mandag-torsdag kl. 07.00-15.00 samt fredag kl. 07.00-12.00 på tlf. nr. 32 58 23 32

WEB: www.strandlodsgaarden.dk

E-MAIL: infol@strandlodsgaarden.dk

RENOVERING AF KÆLDER OG KLOAK

I forbindelse med renovering af kælder og kloakker fik vi lagt dræn omkring vores ejendom. Det forløb uden problemer. Nu skal vi så igang med næste fase: at få udskiftet vores kælderrum til metalbure. Vi forventer opstart på projektet indenfor de næste par måneder. Vi vil løbende informere om arbejdet. I det omfang, hvor det direkte berører enkelte beboeres kælderrum, vil vi sende varsler om tømning i god tid. Tørrerummene bliver inddraget til opbevaring i perioder, når vi kommer til renoveringen af selve kælderen. I de perioder må man benytte sig af tørrepladsen eller bruge tørretumbleren i vaskeriet i stedet.

ALTANER

Der er nu 16 lejligheder med altan.

Som i første runde gik det ikke helt efter tidsplanen, men til gengæld lykkedes det projektgruppen at holde priserne nede på et acceptabelt niveau ved at finde en anden leverandør.

Hvis andre er interesseret i at få altan, kan vi gentage at kravet er, at mindst tre andelshavere går sammen om at få en altan op.

Bestyrelsen koordinerer gerne tilmeldingen til en ny altangruppe, og Andelsbo kan være behjælpelig med deponering i bank samt gennemlæsning af kontrakter. Men derudover er det altså op til de interesserede andelshavere selv at gennemføre projektet.

En del hjørnelejligheder samt stuelejligheder over trapper har desværre ingen mulighed for at få altan.

DIVERSE

Andelsboligforeningen Strandlodsgården fylder 50 år i år.

Det første andelsbevis blev udstedt i marts 1964.

Stor tak til Knud Hansen for at have været medlem i bestyrelsen i 23 år. Dette både som formand, næstformand og bestyrelsesmedlem.

Det vil have en stor betydning for foreningen, at Knud ikke længere er en del af bestyrelsen. Dette fordi han har gjort en meget stor indsats i sit bestyrelsesarbejde. Knud besidder endvidere en stor håndværksmæssig viden, som har været til stor gavn for ejendommen.

Vi siger endnu mange tak for en stor indsats og ønsker Knud held og lykke fremover.

4. **Regnskab med revisors påtegning**

Susanne Mendoza gennemgik årsregnskab, likviditetsoversigt og budget. Regnskab samt budget blev enstemmigt vedtaget. Ligeledes blev uændret andelsværdi på 12.000,00 kr. pr. m² vedtaget.

Under vedligeholdelse, genopretning og renovering har vi hidtil brugt 1.850.113,00 kr. Herefter resterer 4.576.000,00 kr. til 2. del af kloak- og kælderprojekt af det samlede budget på 6.426.000,00 kr., som blev vedtaget på generalforsamlingen i september 2012. Projektet finansieres ved optagelse af nyt realkreditlån og evt. låneomlægning – med fastforrentet lån, til lavest mulig rente, løbende over 30 år.

Ejendomsvurderingen er uændret 126.000.000,00 kr. På side 11 midt ses reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 6.283.349,00 kr. Denne reserve er god, da låneoptagelsen vil medføre en reduktion i egenkapitalen i denne størrelse.

Spørgsmål til regnskabet

Der blev spurgt til, hvorfor nettooverskuddet for vaskeriet har ændret sig markant i 2013 til 30.984,00 kr. (se note 9). Forklaringen herpå er, at priserne på vaskeriet er steget.

En beboer spurgte, om gælden ikke burde indregnes til kursværdien i balancen. Susanne Mendoza oplyste, at revisor gør, som det er blevet foreslået fra erhvervs- og selskabsstyrelsen og gældende regnskabspraksis, se side 7. Kursværdien på prioritetsgæld fremgår af side 22 nederst..

5. **Overskuddets fordeling**

Intet overskud, dette år.

6. Forslag (omdelt i postkasser forud for generalforsamlingen)

6a) Forslagsstillerne besvarede spørgsmål til forslaget om, at den obligatoriske tv-ordning ophæves, således at man har mulighed for at fravælge den.

Fordele og ulemper ved Parknet/Yousee blev vendt.

Forslaget og arbejdet blev anerkendt, og en beboer kommenterede, at det havde været hensigtsmæssigt med en visuel oversigt over, hvad nuværende aftale indeholder og hvad muligheden i Parknet indeholder, således at de var let sammenlignelige.

En beboer foreslog, at Parknet kommer og præsenterer deres tilbud. Administrator foreslog endvidere at Parknet og evt. Yousee inviteres til en ekstraordinær generalforsamling. Administrator gør opmærksom på, at der er 9 måneders opsigelse hos Yousee.

6b) Forslagsstillerne rejste spørgsmålet, om man kan plumbere stikket, således at man ikke behøver at være en del af den fælles aftale.

Gruppen, som stillede forslag 6a, vil undersøge om der er mulighed for dette og hvad det koster.

Derfor kan der ikke tages stilling til forslaget, da vi ikke har konkrete tilbud at gå ud fra.

Andre beboere opponerede mod forslaget, ved at henvise til andelsforeningens grundlag og vedtægter. Da der er tale om en andelsboligforening, er andelshaverne forpligtet til at følge de fælles kollektive beslutninger.

6c) Forslag om isolering af ejendommen. Administrator informerede om, at vi ikke pt. kan tage stilling til forslaget, da der ikke foreligger et egentligt projektforslag. Forslaget er gjort bestyrelsen bekendt, hvorfor det må forventes, at de forholder sig til det i henhold til vedligeholdelseplanen.

Beboere foreslog supplerende at handle på egen hånd ift. hulmursisolering under vinduer samt nye døre.

6d) Forslagsstillerne til forslaget om etablering af beboerlokalet redegjorde for behovet for et beboerlokale. Argumenterne drejede sig primært om, at lokalet skal indrettes primitivt, og skal danne rammen for et rum, hvor beboere kan mødes til en kop kaffe. Forslagsstillerne understregede, at forslaget ikke går på et festlokale, men udelukkende er tiltænkt

A/B Strandlodsgården

Strandlodsvej 82, kælderen, 2300 København S

Bestyrelsens kontortid: Tirsdag kl. 19.00-20.00 (tlf. 32 58 23 32)

Varmemesteren træffes mandag-torsdag kl. 07.00-15.00 samt fredag kl. 07.00-12.00 på tlf. nr. 32 58 23 32

WEB: www.strandlodsgaarden.dk

E-MAIL: infol@strandlodsgaarden.dk

beboerne. Desuden påpegede de, at der bør sættes rammer for, hvornår rummet skal benyttes.

Rengøring skal varetages af beboerne.

Overvejende flertal stemte for, 4 stemte imod.

Forslaget er vedtaget.

7. **Valg til bestyrelsen**

Connie Vinterberg valgt som næstformand

Birgit Ottesen fortsætter

Michael Strand valgt som sekretær

1. Suppleant: Rasmus Schjærff Kjøller

2. Suppleant: Karina Vittarp Gøling

8. **Valg af administrator**

Administrator blev genvalgt og samarbejdet fortsætter.

9. **Eventuelt**

Forslagene stillet af Peter og Pia Kirk, blev behandlet under evt.

Forslaget omkring et fællesrum blev vedtaget under afstemning, hvorfor det ikke var relevant at drøfte det under evt.

Der blev foreslået en fælles arbejdsdag. Dette kunne spare foreningen for nogle vedligeholdelsesudgifter. Endvidere drøftedes det, at der betales et mindre beløb som "aflad" som kompensation for ikke at deltage.

Andre beboere var ikke tilhængere af forslaget, da de finder den nuværende form med forfaldende arbejde velfungerende.

En beboer understregede, at det er afgørende med et tæt samarbejde med varmemesteren, således at beboerne kan hjælpe med vedligeholdelsesopgaver.

Bestyrelsen har hermed udspillet ift. at forholde sig til ideen.

Der er koldt i tørrekælderen på Øresundsvej 120, da der er huller efter tidligere ventilation. Der blev stillet spørgsmål til, om dette kan ordnes. Bestyrelsen retter henvendelse til varmemesteren.

Det vækkede undren, at der har været oversvømmelse efter omfangsdrænet er lavet. Bestyrelsen redegjorde for, at det uden omfangsdræn, ville stå værre til.

Forslag om et forum på nettet til kommunikation beboerne iblandt. Enten via facebook eller hjemmesiden. Peter Kirk, forslagsstiller, er villig til at udarbejde sådan et forum. Positiv tilkendegivelse af dette.

Der blev spurgt ind til, hvorfor suppleanter ikke deltager i bestyrelsesmøderne. Argumentet for deltagelse er sårbarheden, såfremt flere træder ud, derved vil suppleanten have kendskab til bestyrelsen og bestyrelsens arbejdsgang. Det har aldrig været procedure i Strandlodsgården, men det bør drøftes i bestyrelsen, hvorvidt dette skal ændres fremadrettet.

En beboer forholdte sig undrende over, hvad hylderne i opgangene er til. Forklaringen er, at postkasserne blev ødelagt, hvorfor man har valgt at sætte hylden op. En beboer understregede endvidere, at hvis man piller hylden ned, kunne man antage at folk har et incitament til at sætte et "reklamer, nej tak" skilt op.

I cykelkælderen - fremtidige beboerlokale - har beboere spraymalet stole. Der henstilles til, at dette gøres andetsteds.

A/B Strandlodsgården

Strandlodsvej 82, kælderen, 2300 København S

Bestyrelsens kontortid: Tirsdag kl. 19.00-20.00 (tlf. 32 58 23 32)

Varmemesteren træffes mandag-torsdag kl. 07.00-15.00 samt fredag kl. 07.00-12.00 på tlf. nr. 32 58 23 32

WEB: www.strandlodsgaarden.dk**E-MAIL: info@strandlodsgaarden.dk**

Bordtennisbord står under tørrestativet i gården. Det er privatejet, men en beboer foreslog, at dette kommer i beboerlokalet, således at det ikke står udenfor.

En beboer henstillede til, at beboere ikke stiller cykler i gården.

Såfremt beboere har barnevogne, der ikke bruges, skal disse fjernes.

En beboer foreslog, at der bygges et halvtag til ladcykler på skyggesiden (langs Korsikavej), således at det frigiver plads til beboerlokalet og øvrige cykler.

I vaskerummet er der store rester af vaskepulver i maskinerne. Rengøringen skal optimeres. Beboerne kan endvidere også selv ordne vaskepulverbeholderen efter brug.

Rullen i vaskerummet kan måske erstattes af en ekstra tørretumbler eller vaskemaskine.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor der er lys i vaskerummet døgnet rundt. Årsagen er, at der tidligere har været mange indbrud.

Der blev endvidere spurgt til, om vaskemaskinerne kan slukkes når vaskeriet ikke længere må bruges (efter kl. 21). Bestyrelsen ser på dette.

Administrator informerede om, at der er nye regler pr. dags dato. Det betyder, at Andelsbo skal give vores økonomioplysninger på anden vis (herunder vedligeholdelseplanen, energi, ejendomsværdi, fordelingstal pr. kvadratmeter etc.). Vi er som andelshavere og sælgere forpligtet til at give køber disse lovpligtige oplysninger. Andelsbo står for dette. Sælger skal betale 375 kr. Lægges på foreningens hjemmeside.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Strandlodsgaarden

A/B Strandlodsgården

Strandlodsvej 82, kælderen, 2300 København S

Bestyrelsens kontortid: Tirsdag kl. 19.00-20.00 (tlf. 32 58 23 32)

Varmemesteren træffes mandag-torsdag kl. 07.00-15.00 samt fredag kl. 07.00-12.00 på tlf. nr. 32 58 23 32

WEB: www.strandlodsgaarden.dk

E-MAIL: infol@strandlodsgaarden.dk