

Referat af ordinær generalforsamling mandag den 7. marts 2011

Der var mødt 28 andelshavere inkl. bestyrelsen og advokat Susanne Mendoza fra Andelsbo. Der var desuden afgivet 1 fuldmagter.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Formandens beretning
4. Regnskab med revisors påtegning
5. Overskuddets fordeling
6. Forslag: Tilføjelse til vedtægternes § 14 om sælgers forpligtelser v. flytning. Foreløbig vedtaget på generalforsamlingen 23. marts 2010.
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af administrator
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Advokat Susanne Mendoza, Andelsbo, blev valgt til dirigent og kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Valg af stemmeudvalg

Stemmeudvalg: Charlotte Rask og Lars Jensen

3. Formandens beretning

OVERDRAGELSER

I 2010 blev der overdraget ni andele og siden 1. januar 2011 er der overdraget yderligere fem. Ingen er blevet solgt internt eller via ventelisterne. Med undtagelse af to er alle blevet solgt via ejendomsmægler. Det er bestyrelsens opfattelse, at ejendomsmæglernes succes først og fremmest skyldes, at de formår at overbevise sælgerne om, at andelen ikke kan sælges for foreningens maksimalpris på 12.000 kr. pr. m², men skal sættes markant ned i pris fra start.

I februar i år blev en andel solgt efter blot syv dages annoncering hos ejendomsmægler. Prisen blev fra start sat til 650.000 kr. svarende til 10.483 kr. pr. m².

Sælgerne har i 2010 solgt for 13-25 % under den maksimale kvadratmeterpris. Desuden har samtlige sælgere givet afkald på værdien af eventuelle forbedringer. Ejendomsmægler er dog ingen garanti for hurtigt salg. To andelshavere har valgt at trække deres opsigelse tilbage og droppe både salg og mægler. To andre andelshavere har haft andelen til salg hos ejendomsmægler i hhv. 225 og 163 dage.

Af otte andele til salg i øjeblikket er de fem til salg privat. En enkelt har været til salg siden juni 2009.

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN

SÆLGERS ANSVAR:

Som det fremgår af forslaget til vedtægtsændring under punkt 6, så ønsker bestyrelsen at skærpe kravene til sælgers ansvar i forbindelse med overdragelse.

Vi har også i 2010 haft svært ved at få sælgere til at overdrage deres andele i fuldt forsvarlig stand, især hvad angår el-installationerne. Salg via ejendomsmægler har ikke gjort problemet mindre, da flere mæglere ikke sætter sig ind i andelsforeningernes regler, men tror at der gælder samme forhold som almindelig salg af fast ejendom. Bestyrelsen har derfor gjort nye andelshavere udtrykkeligt opmærksom på, at sælger ikke kan fraskrive sig mangler mod nedslag i prisen – uanset hvad ejendomsmægleren forsøger at bilde begge parter ind.

RENOVERING OG VEDLIGEHOLD:

Udskiftningen af vandrør skulle efter planen have været afsluttet allerede i 2009, men vi kom desværre langt ind i 2010 før det meste var klar. Vi havde kalkuleret med risikoen for en overskridelse af tidsplanen, men slet ikke i dette omfang.

Mange af forsinkelserne skyldtes især praktiske og bygningsmæssige forhindringer, som ikke var forudset. Men vi må desværre også erkende, at vores rådgivere ikke helt har levet op til forventningerne. Den rådgivende arkitekt har efter bestyrelsens opfattelse ikke fungeret tilstrækkeligt godt som foreningens repræsentant og støtte i byggefasen.

Desuden fejlregnede ingeniøren størrelsen på de rør, som går fra bagtrappen og ind i hjørnelejlighederne. Fejlen betyder, at en del beboere fortsat oplever 20 sekunders ventetid på det varme vand trods fuldt tryk. Det burde være omkring det halve. Ingeniøren har erkendt fejlen. Men han har siden fortrudt sin villighed til at dække udgifterne til fejlretning på anslået 75.000-100.000 kr. Det har desværre medført yderligere forsinkelser. Men vi har nu bedt entreprenøren gå i gang uanset tvisten med ingeniøren, så alle burde have ordentlige forhold i løbet af marts-april.

Trods problemerne kan vi dog fortsat glæde os over, at vi satte rørprojektet i gang på et tidspunkt, hvor byggeriet var i krise og priserne var meget lave. Som det ser ud i øjeblikket ender vi med en samlet pris på omkring 6 mio. kr. mod de 11-12 mio. kr., som vi oprindeligt havde fået stillet i udsigt.

Anden vedligeholdelse og reparationer er blevet holdt på et absolut minimum i 2010, men udgifterne til håndværkere er alligevel løbet op i næsten 550.000 kr. De 47.200 kr., som vores andel i asfalteringen af Milanovej kostede, indgår først i regnskabet for 2011. Asfalteringen er sket efter påbud fra Københavns Kommune.

Vores ejendom er fra 1931 og der kommer hele tiden nye opgaver. Udover et presserende behov for en renovation af de centrale el-installationer, bliver vi også snart nødt til at omfuge facaderne, så vi kan forebygge mere alvorlige skader.

Som mange vil have bemærket ved modtagelsen af varmeregningen er vores ejendom heller ikke specielt godt isoleret. Og hvis der er én ting som er sikkert, så er det at varmeprisen kun vil stige fremover. En udskiftning af vinduerne til nye bedre og isolerede rammer med energiruder vil f.eks. kunne gøre en positiv forskel. Derfor kan det også blive nødvendigt med investeringer på det område. Større investeringer som kræver huslejeforhøjelse vil dog som altid skulle besluttes på en generalforsamling.

VANDFORBRUG:

Af administrative årsager var vi tvunget til at udsætte afregningen for vandforbrug til den 1. januar 2011. Vi har alligevel aflæst forbruget siden juni 2010 – men har endnu ikke kunnet konstatere et fald i vandforbruget. Sammen med en stigning i vandprisen blev 2010 derfor også et dyrt år på den front.

De forventede besparelser vil formentlig først for alvor slå igennem i 2012, når folk kan se på deres pengepung, hvad det koster at lade vandet løbe unødigt.

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN

Et eksempel er den andelshaver, som i mere end syv måneder lod sit toilet løbe uden at reagere. Det resulterede i et overforbrug på omkring 100.000 liter vand og kostede foreningen – det vil sige os alle sammen – godt 4.500 kr. ekstra.

ANDELSHAVERS EGET ANSVAR

Det kan undre, at familie til andelshaveren med det løbende toilet siden har beklaget sig gentagende gange over, at varmemesteren ikke straks rykkede ud og reparerede toilettet for ham – så han ikke selv skulle betale for en VVS'er.

Desværre har nogle andelshavere fået den opfattelse, at vi er et alment boligselskab, hvor varmemesteren reparerer – og foreningen betaler – for alle mulige mangler i lejlighederne. Vi skal derfor præcisere, at andelsforeningens praktiske og økonomiske ansvar for reparationer og vedligeholdelse begrænser sig til:

Elektriske installationer: Til og med kabelkassen i entreen.

Relæ, kontakter, kabler, kredse osv. er andelshavers eget ansvar.

Varme: Reparation og udskiftning af defekte varmerør, radiatorer, ventiler samt varmemålere.

Flytning, genopsætning, forandring og udskiftning til nyere modeller m.v. er andelshavers eget ansvar.

Antenne: Til og med første stik i lejligheden.

Indstilling af kanaler, flytning af stik m.v. er andelshavers eget ansvar. Ved signalproblemer kontaktes YouSee direkte.

Bygningsdele: Vinduer, ydervægge samt etageadskillelse.

Alle indvendige overflader er andelshavers ansvar. Konstruktionsmæssige forandringer kræver godkendelse. Der findes ingen døre i depot.

Sanitet og blandingsbatterier:

Al vedligeholdelse og reparation er andelshavers eget ansvar. Varmemesteren kan tilbyde reparation, hvis det er tale om et kvalitetsprodukt, hvor reparation kan betale sig – og hvis varmemesteren har tid.

Vand og afløb: Vandrør sat op af foreningen, tilstoppede faldstammer og afløb i bad og køkken.

Mindre tilstopninger i vandlås i køkken og bad er andelshavers eget ansvar og skal forsøges løst med afløbsrens, svupper eller lignende. VVS'er tilkaldes kun aften og weekend ved tilstoppet faldstamme, ledningsbrud eller lignende alvorlige problemer. Andre opgaver må vente på varmemesterens normale arbejdstid.

VASKERIET:

Vaskeriet har haft et pænt år med omsætning på 101.400 kr. og et overskud på 29.221 kr. Overskuddet foreslås som sædvanligt overført til fremtidige udskiftninger af maskiner. Prisen for vask, tørring og rulning fastholdes indtil videre.

Det er desværre nødvendigt at gentage henstillingen om, at man naturligvis skal tage hensyn til sine medbeboere - og tømme vaskemaskiner og tørretumblere straks efter brug.

RYGEFORBUD:

Det er desværre også nødvendigt at gentage, at rygning på for-og bagtrapper ikke er tilladt.

Rygeforbuddet på indendørs fællesarealer blev vedtaget på generalforsamlingen i 2010, men det har nogle rygere åbenbart glemt. Vi håber, at de netop opsatte rygeforbuds-skilte kan hjælpe lidt på hukommelsen.

ALTANER:

9 beboere fik i løbet af 2010 monteret altaner – desværre ikke tidsnok til at kunne nyde sommeren på dem. Til gengæld kan de glæde sig over altangruppens egen byggeekspert, som har sørget for at holde leverandøren i meget kort snor. Det betød blandt andet, at leverandøren måtte acceptere dagbøder for forsinket levering.

Beboere som ønsker at sætte altan op, kan finde retningslinjer og designmanual på foreningens hjemmeside.

HUSLEJE

Krisen har også sat sine spor blandt beboerne og vi ser desværre hver eneste måned, at der er nogle beboere, som ikke kan – eller vil – betale husleje. Det udløser naturligvis en rykker og et gebyr, men er det et engangstilfælde gør hverken bestyrelse eller administrator noget væsen af det.

Vi har dog en lille hård kerne af andelshavere som adskillige gange har valgt se stort på huslejebetalingen – trods gentagne rykkere og varsler om mulig ekskludering. Det har stået på alt for længe og bestyrelsen må erkende, at vi har været alt for tålmodige med disse beboere, som lader som ingenting og hellere vil bruge penge på andet end husleje.

Det koster især tid, men også penge – og bestyrelsen ser sig derfor nødsaget til at skrue bissen på af hensyn til andre beboere. Med lejeloven i hånden vil bestyrelsen ekskludere beboere, som ikke reagerer på rykkerne. Der er ikke tale om at statuere eksempler, men at indføre en fast politik, så alle andelshavere har de samme vilkår.

Eksklusion, tvungen udflytning og eventuelt tvangssalg af andelen vil ske i henhold til loven med stævning af andelshaver og deltagelse af fogeden. Det er ifølge vores advokat at foretrække frem for inkasso og lign. Sagsomkostninger, manglende husleje, gebyrer osv. dækkes via tvangssalg af andelen.

ØKONOMI:

Alt taget i betragtning ser vores økonomi sund ud. Vi har et lån som udløber i år og et, der udløber i 2013. Så trods et stramt regnskab, burde vi nok kunne klare et par år mere uden almindelig huslejeregulering. Større vedligeholdelsesopgaver kan dog som nævnt ændre det billede.

Et overraskende lille fald i ejendomsvurderingen betyder desuden, at vi ikke er tvunget til at sætte andelskronen ned. Der er dog ingen garanti for, at det ikke kan ske ved næste vurdering, da den aktuelle vurdering bygger på et meget lille salg af udlejningsejendomme, som vi bliver vurderet som. Som det vil fremgå af regnskabet anbefaler bestyrelsen at fastholde andelskronen på det nuværende niveau på 12.000 kr. pr. m², selv om det ikke aktuelt kan lade sig gøre at sælge til den pris. Men vi har en række beboere, som har lån i deres andelslejligheder baseret på andelskronen, og de kan blive stillet meget uheldigt, hvis vi sætter den ned.

En andelshaver spurgte til, hvilke beføjelser lejeloven har ved manglende huslejebetaling. Susanne Mendoza svarede, at der skal fremsendes to skriftlige påkrav og gives mindst 14 dage til at betale restancen. Derefter kan bestyrelsen ekskludere den pågældende andelshaver.

En andelshaver spurgte, om en andelshaver i restance kunne forhindre eksklusion ved at sætte andelen til salg. Susanne Mendoza svarede, at det ikke ændrer noget.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at den individuelle betaling af vand giver en nedgang i boligsikring til pensionister på samme måde som individuel betaling af varme.

En andelshaver klagede over en ikke udbedret vandskade i forbindelse med rørprojektet. Formanden svarede, at bestyrelsen ikke var bekendt med skaden, men at den naturligvis ville tage det op.

Tre andelshavere beklagede sig over det manglende tryk på det varme vand. En nævnte, at informationen havde været for dårlig, og at det var for dårligt, at afregningen af vand var startet, når det manglende tryk på det varme vand betød et spild på 4,5 liter vand hver gang.

Formanden svarede, at der som nævnt i beretningen stadig arbejdes på at få trykket øget i hjørnelejlighederne. Mht. information, så er den givet så snart bestyrelsen selv har fået kendskab den fra rådgivere og entreprenør. En andelshaver sagde, at bestyrelsen skulle have arbejdsro til at løse problemerne, og så måtte man tage stilling til en eventuel kompensation på et senere tidspunkt.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget

4. Regnskab med revisors påtegning

Advokat Susanne Mendoza gennemgik regnskab for 2010 og budget for 2011. Generelt var det et pænt regnskab trods et underskud på den ordinære drift (ekskl. rørprojektet, som endnu ikke er afsluttet) på 59.852 kr., efter ekstraordinær indtægt fra tilbagebetalt lønsumsafgift på 51.586 kr.

Der blev gjort opmærksom på, at den nye ejendomsvurdering var blevet offentliggjort, efter regnskabet var trykt. Ejendomsvurderingen var dog kun faldet med 1,0 mio. kr. siden seneste vurdering, hvorfor andelskronen kan fastholdes uændret.

I budgettet for 2011 er beregnet et underskud på 107.600 kr., som dækkes af likviditetsoverskuddet.

Bestyrelsen foreslog en uændret andelskrone på 12.000 kr. pr. M² for 2011.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at generalforsamlingen blev flyttet fra februar til marts netop for at kunne nå at få den nye ejendomsvurdering med. Susanne Mendoza svarede, at vurderingen var forsinket og normalt forelå i god tid før 1. marts.

Regnskab 2010, budget 2011 og andelskrone for 2011 blev enstemmigt vedtaget.

5. Overskuddets fordeling

Da der ikke var noget overskud, udgik dette punkt.

6. Forslag

Bestyrelsens forslag om tillæg til vedtægternes § 14 stk vedr. fraflytning ved salg:

Stykke 4: "Sælger skal dokumentere, at væsentlige fejl og mangler konstateret ved eftersyn af boligen, er udbedret - f.eks. i form af kvitteringer for autoriseret reparation, eller en rapport fra et nyt eftersyn foretaget af installatør/arkitekt. Uden dokumentation, kan overdragelsesaftalen ikke godkendes."

En andelshaver spurgte om, hvem der hæfter for skjulte fejl, der først opdages lang tid efter overtagelsen. Formanden svarede, at det altid er den aktuelle andelshaver, som hæfter for fejl og mangler. Susanne Mendoza gjorde opmærksom på, at man altid kunne gøre krav gældende for den, man havde købt andelen af, hvis der kunne påvises skjulte fejl.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

7. Valg til bestyrelsen

Næstformand Lars Chr. Jensen blev valgt som ny formand for 2 år.

Formand Knud Hansen blev valgt som ny næstformand for 2 år.

Michael Strand var ikke på valg i år.

Bestyrelsesmedlem Kasper Munk blev valgt som suppleant for 1 år.

Bestyrelsesmedlem Charlotte Rask udtrådte af bestyrelsen

Birgit Ottesen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år.

Ken Hansen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.

8. Valg af administrator:

Andelsbo blev enstemmigt valgt som administrator for en 2 års periode.

9. Eventuelt

En andelshaver rejste problemet angående mangelfuld rengøring på hoved- og bagtrappe, og at mange andelshavere havde diverse ting opmagasineret på hovedtrappen i strid med husordenen og til gene for rengøringen. Det ville han gerne have bestyrelsen til at løse, blandt andet ved at tjekke alle opgange og henvende sig til disse beboere.

Formanden svarede, at bestyrelsen ikke ville rende rundt og lege politimand. Det måtte være op til beboerne selv at gøre opmærksom på problemer, hvorefter bestyrelsen kunn behandle dem som normalt. Mht. rengøring var der ikke blevet gjort hovedrent i 2010 som normalt, bl.a. på grund af rørprojektet, men at det ville ske snart. Formanden gjorde i øvrigt opmærksom på, at bestyrelsens intet havde at udsætte på rengøringsfirmaet.

En anden andelshaver nævnte, at der også bør tages højde for at vinteren har resulteret i ekstra meget skidt i opgangene.

Efter en længere diskussion om mulige løsninger på problemet med opmagasineret på hovedtrapper og køkkentrapper fik en andelshaver bred opbakning til et forslag om skrivelse til de berørte beboere hvoraf det fremgår, at der ifølge husordenen ikke må opmagasineres effekter på trapperne og disse skal fjernes. Såfremt påbuddet ikke efterleves, vil effekterne blive fjernet for andelshaverens regning.

Fortsatte problemer med parkerede biler på Korsikavej blev nævnt. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det løses bedst ved at man med det samme noterer nummerpladen og kontakte politiet. de vil så kontakte ejeren, og hjælper det ikke udstedes en P-bøde.

Der blev forespurgt på billigere alternativer til den aktuelle TV-pakke. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at individuelt valg af YouSee TV-pakke vil betyde højere pris for den store TV-pakke som vi har nu. Alternative leverandører kan være billigere, men kan p.t. ikke levere de samme kanaler som YouSee. Bestyrelsen vil undersøge alternativerne mulighederne til næste generalforsamling.

Nogle andelshavere var kede af, at der heller ikke har været hold fastelavn for andet år i træk. Et festudvalg bestående af Vicki Hansen (K9), Ken Hansen (S84) og Bo Vinterberg (K9) vil tage initiativ til en fastelavnsfest samt at gentagelse af succesen med sommerfesten. Andre interesserede deltagere er velkomne til at gå med i udvalget.

Der er stadig problemer med at udvise disciplin i skralderummet. Varmesteren bruger for meget tid på generel oprydning. De enkelte beboere bør selv være i stand til at bruge de containere, der ikke er fyldt.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at de sidste par vintre har været ekstra kolde og ejendommen er ikke isoleret ordentligt i væggene, Han ville gerne høre om der er nogle muligheder for at få opsat isolering på ydersiden.

En anden andelshaver gjorde opmærksom på, at alle mure er massive og ikke kan efterisoleres.

Bestyrelsen vil undersøge, om det vil kunne betale sig at erstatte den ellers kommende og nødvendige omfugning af murene med udvendig isolering og eventuel udskiftning af vinduer. Der blev gjort opmærksom på, at Energimærkningen af ejendommen i 2010 kun nævner ekstra isolering under vinduesbrystningerne som et økonomisk fornuftigt tiltag.

Venlig hilsen

Bestyrelsen