

## Referat af ordinær generalforsamling torsdag den 29. marts 2012

Der var mødt 24 andelshavere inkl. bestyrelsen og Palle Rasmussen. Der var desuden afgivet 5 gyldige fuldmagter.

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Formandens beretning
4. Regnskab med revisors påtegning
5. Overskuddets fordeling
6. Indkomne forslag
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af administrator
9. Eventuelt

### 1. Valg af dirigent

Palle Rasmussen, Andelsbo, blev valgt til dirigent og kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

### 2. Valg af stemmeudvalg

Stemmeudvalg: Jørgen Rasmussen og Søren Jensen

### 3. Formandens beretning

#### OVERDRAGELSER

I 2011 blev der overdraget 12 andele. Siden nytår er der overdraget yderligere 2 andele og her til den 1. bliver der overdraget 2 mere. Ligesom i 2010 er alle solgt eksternt og næsten alle via ejendomsmægler. Prisniveauet ligger generelt 20-25 % under maksimalprisen på 12.000 kr./m<sup>2</sup>, afhængig af stand og beliggenhed.

Der har været nogle få undtagelser: De store lejligheder er fortsat meget attraktive – en 3-værelses på 89 m<sup>2</sup> og en på 86 m<sup>2</sup> er solgt til maksimalprisen. Ingen af dem fik dog betaling for forbedringer. Og det er det generelle billede – langt de fleste forbedringer får man ikke noget for, uanset hvor nye de er. En 2-værelses på 67 m<sup>2</sup> blev solgt til blot 1 % under maksimalprisen på 804.000 kr.. Men der var det altså den nye altan til cirka 100.000 kr., som trak prisen op.

Vi har lige nu 4 andele til salg – det laveste antal siden 2009. To af dem er opsagt henholdsvis i juni 2009 og april 2010 og har ikke været til salg via mægler. Andelsboliger sælger ikke sig selv i det aktuelle marked, heller ikke med så lav en husleje som vores. Så vi må nok indrømme, at mæglerne om nogen formår at overbevise sælgerne om at sætte prisen ned – samtidig med, at de forstår at tiltrække købere. Det er i øvrigt vores indtryk, at de færreste tør købe en andel uden mægler i dag – selv om ejendomsmægleren jo er sælgers mand og ikke købers.

#### SÆLGERS ANSVAR:

Sidste års vedtægtsændring, som pålagde sælgere at sørge for udbedring af alle mangler før salg, har været en succes. I hvert fald i den forstand, at nye andelshavere har kunnet overtaget lejligheder uden mangler. Til gengæld har det givet bestyrelsen en masse udfordringer at overbevise sælgerne om deres forpligtelser. Alle mulige søforklaringer er blevet brugt for at undgå at udbedre åbenlyse mangler – og bestyrelsen har brugt utrolig meget tid på det.

Men alle overdragelser er trods protester endt med, at sælger har udbedret manglerne. Simpelhen fordi de ellers ikke kan sælge andelen. Så beskeden herfra til fremtidige sælgere er, at man lige så godt kan sørge for at få bragt manglerne i orden med det samme. Alt andet vil blot trække salget i langddrag.

## **VANDRØR og VANDSKADER:**

2011 kom til at stå i vandets tegn i mere end én forstand.

Vi fik langt om længe afsluttet rørprojektet. Men det skete først efter, at vores ingeniør endelig havde erkendt, at beboere i 31 hjørnelejligheder ikke fik varmt vand hurtigt nok. Rørprojektets blikkenslager måtte derfor udskifte de helt nye varmtvandsrør til en mindre dimension for sikre en hurtigere forsyning af varmt vand. At ingeniøren indrømmede sin fejl var desværre ikke ensbetydende med, at han også ville betale for den. Vi har derfor indledt en sag mod ingeniøren for at få ham til at dække udgifterne til fejlretningen på ca. 180.000 kr.

Vores faste arkitekt Ole Andersen, som skulle forestille at være vores byggeleder på rørprojektet – det fik han i hvert fald rigelig betaling for – er tilsyneladende pot og pande med ingeniøren, så vi kan desværre ikke forvente nogen hjælp fra den side. Derfor vil vi heller ikke længere samarbejde med Ole Andersen. Det gælder også vurderingen af andele i forbindelse med salg.

Årets absolut største udfordring for beboere og bestyrelse blev dog vand fra oven. Århundredets skybrud d. 2. juli betød massive oversvømmelser i kælderen og senere udbrud af skimmelsvamp. Vores forsikringssselskab hyrede i første omgang et af landets største skadeservicefirmaer til at hjælpe os. Men de havde åbenbart travlt til en så lille ejendom som vores. Forsikringssselskabet mistede desværre først tålmodigheden med dette firma efter fire måneder – til gene for rigtig mange beboere, som udover våde ejendele også måtte lide under den skimmelsvamp, der brød ud i kælderen.

Skimmelsvampen skyldtes dog ikke kun den manglende indsats, men også en temmelig våd sommer samt dårlig kloakering og dræning omkring ejendommen. Vi havde affugtere kørende døgndrift i fire måneder for at få tørret kælderen tilstrækkeligt ud. Det kostede en formue, som forsikringssselskabet dog heldigvis dækkede.

Især dræningerne på Korsikavej ser ud til at være problem, som vi er nødt til at gøre noget ved snarest muligt, da indsvævende vand og fugt truer med at nedbryde dele af fundamentet. Kloakeringen er kommunens, og den kan vi ikke umiddelbart gøre noget ved. Bestyrelsen overvejer en generel renovering af kælderen med udsugning i alle tørrekældre, opsætning af radiatorer, oppudsning af vægge samt udskiftning af brædevægge med metalgitre, så kælderen bliver mere tør, lys og anvendelig. Vores økonomi bliver dog afgørende for, hvornår det kan ske. De mest akutte opgaver skal løses først.

Selve skimmelrenoveringen forløb – om ikke smertefrit – så dog nogenlunde godt med hjælp fra det nye skadeservicefirma, Vejdiksen. Og ikke mindst med en stor indsats fra varmemester og bestyrelse, især næstformand Knud Bøgild, der har haft sit at se til. Langt de fleste beboere havde god forståelse for de relativt korte varsler om rydning af kælderrum. Men desværre var der også nogle beboere, som åbenbart ikke ville tage hensyn til andre end sig selv. I hvert fald ikke før der var udsigt til, at det ville koste dem penge. Det endte dog med, at kun 5-6 andelshavere måtte have hjælp til at få kælderrummet ryddet. De har alle fået en regning fra Vejdiksen Skadeservice.

Udgifterne som følge af skybruddet endte på over 560.000 kr., hvoraf leje af affugtere samt strøm alene kostede de 260.000 kr. Foreningen har selv måttet betale de 130.000 kr. - penge som er gået til leje af containere og vaskestation samt til reparationer, der ikke blev dækket af vores bygningsforsikring.

## **GENEREL VEDLIGEHOLDELSE**

Vi har fortsat store udgifter til almindelig vedligeholdelse i foreningen. Trods prisstigninger er det dog lykkede os at overholde budgetterne. Umiddelbart ser det ud til, at vi har sparet en masse på håndværkerbudgettet i 2011, men det skyldes først og fremmest, at vi har udsat en del opgaver på grund af oversvømmelsen. Som vi var inde på sidste år er der nok at tage fat på i en 80 år gammel ejendom, som var et discountbyggeri allerede dengang den blev bygget. Vi har derfor afsat 100.000 kr. ekstra til uforudsete udgifter i år. Bliver vi nødt til at dræne og fugtisolere kælderfundamentet på hele eller dele af Korsikavej, så rækker de 100.000 kr. dog ikke særlig langt.

# ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN

Da andre dele af ejendommen også trænger til en større omgang – og ingen i bestyrelsen er eksperter på området – har vi hyret et rådgivningsfirma, som vil lave en tilstandsrapport og en vedligeholdelsesplan for hele ejendommen. Fra kælder til kvist. Vedligeholdelsesplanen indeholder også et økonomisk overslag, så vi får en ide om, hvor mange penge der er behov for i de kommende år.

## **VANDFORBRUG:**

2011 blev det første år, hvor hver enkelt andelshaver var ansvarlig for eget vandforbrug. Vi har kunnet konstatere et stærkt varierende forbrug, hvilket blot understreger behovet for en betaling i forhold til forbrug.

For god ordens skyld skal vi nævne, at aconto-betalingen i 2011 har ikke noget at gøre med, hvor meget vand man tidligere har brugt. Den er blot et udtryk for ens andel af den samlede vandregning før 2011.

Vi kan se, at der er beboere i store lejligheder, som ikke bruger ret meget vand, og omvendt beboere i mindre lejligheder som bruger rigtig meget. En hel del beboere får derfor en en god slat penge tilbage, mens andre skal af med en pænt stor efterbetaling. Vandmålerne har dog allerede vist deres værd i form af et fald i vandforbruget på 9 % i forhold til 2010. Det svarer til cirka 700.000 liter vand. Og nu hvor alle kan se den økonomiske konsekvens af eget forbrug, vil det formentlig falde endnu mere.

Som nævnt omkring rørprojektet havde en række beboere et ekstraordinært forbrug i årets første måneder på grund af forkert dimensionerede vandrør. De skulle lade vandet løbe cirka dobbelt så længe som alle andre, før det blev varmt. Det er selvfølgelig ikke rimeligt, hvorfor de alle har fået et nedslag på vandregningen i år. Vi har vurderet overforbruget til i snit at være ca. 5 % af årsforbruget på varmt vand, hvilket fremgår af de berørte beboeres vandregning.

## **VASKERIET:**

Vaskeriet fik et overskud på blot 2.662 kr. i 2011. Det betyder, at indtægterne ikke længere er store nok til at dække en løbende udskiftning af maskinerne, når de bliver slidt ned. Der er p.t. hensat 60.800 kr. til indkøb af nye maskiner, men det rækker kun til én vaskemaskine, hvis uheldet skulle være ude.

Da vaskeriet skal hvile i sig selv økonomisk, hæver vi derfor prisen pr. 1. maj – fra 15 til 18 kr. pr. vask og tørretumbling fra 3 kr. til 4 kr. Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at det er første gang siden 2001, at priserne stiger, selv om udgifterne til el, vand og service er steget næsten hver eneste år siden.

## **ALTANER:**

De første 9 altaner blev monteret altaner i 2010, og de heldige ejere har kunnet nyde dem i sol og regn i hele 2011. Yderligere 8 andelshavere er blevet inspireret og er gået sammen i et nyt altanprojekt, som kommer til at foregå på samme vilkår som det gamle. Det vil sige for egen regning og risiko. Og med altaner i et design magen til dem, der allerede er sat op.

Prisen på de først altaner lå omkring på 96.000 kr. pr. stk. inklusive diverse startomkostninger. Det nye projekt har en anden leverandør, og her prisen er for altaner op til 3. sals højde 90.0000 kr. Altaner på 4. sal koster 102.500 kr. Prisdifferensen skyldes, at det er dyrere at fastgøre altanerne på den øverste etage.

## **OPKRÆVNING AF HUSLEJE**

Bestyrelse og administrator har strammet proceduren omkring opkrævning af husleje med indførelse af en nul-tolerance. Betales huslejen ikke til tiden, får man nu en rykker med et gebyr på 265 kr. Er huslejen ikke betalt inden to uger, så kommer der en ny rykker – og et nyt gebyr – med information om, at man bliver ekskluderet, hvis betalingen ikke falder inden yderligere 14 dage. Det har hjulpet. I hvert fald er der sendt en tredjedel færre rykkere ud i 2011 i forhold til 2010 – og ingen er endnu blevet ekskluderet.

## TVANGSAUKTION

I 2005 blev det muligt at belåne sin andelslejlighed mod pant i andelen, hvilket mange har benyttet sig af - ikke mindst i takt med, at andelpriserne er røget i vejret. Det betød også, at kreditorer fik adgang til at sende andelshavere på tvangsauktion, hvis de ikke kunne betale deres gæld.

I morgen (30.marts) er den første andel i foreningens historie på tvangsauktion. Det sker kl. 13.00 i Københavns Byret. Det er ulykkeligt for den ramte andelshaver, men det er ikke en situation noget som foreningen har haft indflydelse på. Det er andre kreditorer, der har krævet tvangsauktionen. Foreningen står dog først i rækken til at få dækket alle udgifter og tilgodehavender. Vores vedtægter sikrer desuden, at andelen kun kan sælges til en, der selv vil bo i lejligheden. Den kan altså ikke købes af kreditorerne med henblik på udlejning eller videresalg.

*Andelen blev solgt på tvangsauktionen for 360.000 kr. Den nye andelshaver er godkendt af foreningen.*

## ØKONOMI:

De faldende renter på realkreditlån er også kommet vores forening til gode. Bestyrelsen valgte i januar at omlægge det største lån på cirka 8 mio kr. fra 5 % til 3,5 % lån - hvilket sparer os for næsten en million kroner i renter i de 28 år, der er tilbage af lånets løbetid. Besparelsen medfører ikke en nedsættelse af huslejen, men til gengæld bør vi kunne udskyde tidspunktet for, og omfanget af en fremtidig huslejeforhøjelse. Der venter flere større renoveringsopgaver i fremtiden, og håndværkere og leverandører bliver kun dyrere og dyrere. Så der er nok at bruge pengene til.

Som nævnt får vi snart en vedligeholdelsesplan fra vores nye rådgivere, der kan give os en ide om, hvor stort behovet er for renovering - og ikke mindst hvad det vil koste. Når vi har den plan kan vi også bedre vurdere, om der er behov for at sætte huslejen op og eventuelt optage nye lån.

Bestyrelsen har drøftet en mulig huslejeforhøjelse inden denne generalforsamling - herunder om huslejen skal stige med en fast procentdel hvert år. Men det kunne vi ikke blive enige om. Medlemmerne af bestyrelsen står dog lige så frit som alle andre andelshavere - og kan komme med alle forslag, de selv har lyst til. Derfor skal vi også senere på aftenen stemme om bestyrelsesmedlem Michael Strands forslag til en huslejeforhøjelse på 5 % fra den 1. juli

## 4. Regnskab med revisors påtegning

Palle Rasmussen kommenterede på omfanget af regnskabet, der er større end tidligere år. Årsagen er nye skærpede myndighedskrav. Regnskabet for 2011 blev gennemgået og et overskud på 14.959 kr. kunne konstateres mod et oprindeligt budgetteret underskud på 407.600 kr. Bestyrelsen forklarede, at der i 2011 var holdt tilbage på omkostningerne til vedligeholdelsesarbejder på grund af oversvømmelsen, men at der var en forventning om et markant større forbrug i år.

Desuden afventes en tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen, som skal bruges til at prioritere de mest krævende arbejder først. Rappoorten ventes klar primo maj i år. Endvidere har skybruddet med efterfølgende oversvømmede kældre også kostet foreningen en del penge, idet ikke alle omkostninger er blevet dækket af forsikringen.

Andelskronen foreslås fastholdt på 12.000 kr. pr. kvadratmeter.

### *Spørgsmål til regnskabet:*

Der blev spurgt ind til hvilken rente, der kan optages kreditforeningslån til i øjeblikket? Renten er i øjeblikket omkring 3,5%, hvilket også er årsagen til at bestyrelsen i starten af året omlagde foreningens største kreditforeningslån på ca. 8 mio. kr.

Der blev spurgt ind til, hvorfor der i fortegnelsen over andelsværdier på side 23 i regnskabet angives lejligheder på 62 m<sup>2</sup> med forskellige huslejer? Bestyrelsen kunne ikke svare på dette konkrete spørgsmål, men vil kontakte administrator for at få det afklaret.

## Budget

Budgettet for 2012 blev gennemgået. Det først budget havde en fejl, men en rettelse blev omdelt kort før generalforsamlingen. Budgettet viser et underskud for hele året på 206.700 kr., som umiddelbart kan dækkes af likviditetsoverskuddet på 1.127.000 kr.

### *Spørgsmål til budgettet:*

Der blev spurgt ind til budgetunderskuddet?

Der er afsat 600.000 kr. til håndværkerudgifter. Ved normal vedligeholdelse af ejendommen vil det fulde beløb formodentligt ikke blive brugt, men hvis der iværksættes større vedligeholdelsesarbejder kan beløbet blive brugt fuldt ud.

Posten på 32.000 kr. til rengøring af toiletter, hvad dækker den over (andelshaveren mente ikke, toiletterne var specielt rene)?

Vi har i 2011 været brugt det nævnte beløb til ugentlig rengøring af ejendommens to toiletter (i kælderen Strandlodsvej 82 og cykelkælderen på Korsikavej). Fremadrettet vil varmemesteren stå for rengøringen. Det skal dog nævnes, at der ved flere lejligheder er hældt sand, grillkul og sten i toiletterne, ligesom der bliver svinet med vand, papir osv., hvorfor beboere opfordres til at holde øje med brugen af dem.

Hvordan bliver det fælles vandforbrug bliver afregnet?

Vandforbrug, der ikke afregnes for af de enkelte andelshavere, indgår i den samlede vandafgift som splittes op på alle andelshavere i forhold til andelens størrelse. Andel i forbruget fremgår af vandregningen.

*Regnskab 2011, budget 2012 og andelskrone for 2012 blev enstemmigt vedtaget.*

## **5. Overskuddets fordeling**

Da der ikke var noget overskud, udgik dette punkt.

## **6. Forslag (omdelt i deres fulde længde før generalforsamlingen - se evt. hjemmesiden)**

### **6a) Forslag om adgang til andre lejligheder ved ombygning (vedtægtsændring)**

Bestyrelsen redegjorde kort for forslaget, der udspringer af en aktuel sag, hvor en andelshaver ikke kunne renovere afløb i badeværelset på lovlig vis, da underboen ikke ville give adgang til ændret rørføring i sit badeværelse.

Forslaget blev drøftet og enkelte andelshavere udtrykte forundring over, at det skulle være nødvendigt med en vedtægtsændring for noget, der som burde kunne ordnes de enkelte andelshavere imellem. Forespurgt garanterede bestyrelsen, at det ikke vil resultere i omkostninger for andelshavere, der giver adgang til deres lejlighed. Alle omkostninger skal bæres af den andelshaver, der laver ombygningen. De nærmere retningslinjer fastsættes af bestyrelsen.

**Afstemning:** 20 stemte for, 8 imod, 1 undlod at stemme. Forslaget blev vedtaget.

*Da der er tale om en vedtægtsændring, og der ikke var fremmødt det nødvendige antal andelshavere, skal forslaget genfremføres og vedtages på næste generalforsamling.*

### **6b) Forslag om udskiftning af skillevægge og døre i kælderen med metalvæv**

Forslagsstilleren redegjorde for sit forslag om udskiftning af træskillerum med metalvæv samt renovering af soklen. Bestyrelsen kunne oplyse, at der i 2011 blev indhentet tilbud på nedrivning af gamle kælderrum og opsætning af metalvæv i stedet. Prisen var 650.000 kr. inkl. moms.

Renovering af den medtagne sokkel bør ske samtidig med, og for at kunne gøre det optimalt, er det også nødvendigt at få renoveret de udvendige dræn og lave fugtspærring, især på Korsikavej, som er hårdt medtaget. Der blev i 2005 indhentet et tilbud på et sådant dræn for hele ejendommen, og dengang ville det koste 1,5-2 mio. kr.

# ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN

Bestyrelsen informerede endvidere om, at den kommende tilstandsrapport vil give et mere klart billede af, hvad der skal laves og hvad det vil koste. Derfor foretrækker bestyrelsen at vente med en renovering af kælderens til planen er blevet diskuteret på en eventuel ekstraordinær generalforsamling.

**Forslagsstiller trak sit forslag** og vil genfremsætte det ved en kommende generalforsamling.

## **6c) Forslag om reparation/renovering på køkkentrapperne.**

Forslagsstiller var ikke tilstede. Forslaget blev drøftet, men det var svært at fastslå, hvilket omfang den foreslåede renovering af køkkentrapperne skulle have.

**Afstemning:** 3 stemte for, 22 stemte imod, 4 undlod at stemme. Forslaget er nedstemt.

## **6d) Forslag om huslejeforhøjelse på 5 % pr. 1. juli 2012.**

Forslagsstiller præsenterede sit forslag. På grund af stigende driftsomkostninger, herunder stigende afgifter på elektricitet og vand, har der været budgetteret med underskud i 2011 og 2012. Regnskabet for 2011 gav et mindre plus, men det skyldtes, at en del arbejde udført i 2011 først vil blive betalt i 2012. Det vil være ærgerligt at udhule foreningens likviditetsoverskud ved gentagne underskud på driftsbudgettet. Forslaget blev drøftet, og foreningens formand påpegede, at når tilstandsrapporten forelå og omfanget af renoveringsarbejder er kendt, vil det sandsynligvis være nødvendigt med yderligere huslejeforhøjelser.

**Afstemning:** 8 stemte for, 16 stemte imod, 5 undlod at stemme. Forslaget blev nedstemt.

## **7. Valg til bestyrelsen**

Michael Strand genopstillede ikke - i stedet blev Vicky Wied valgt til nyt bestyrelsesmedlem for 2 år. Birgit Ottesen blev genvalgt for en periode på 2 år. Lars Jensen, Knud Bøgild Hansen og Ken Hansen samt suppleant Kasper Munk var ikke på valg.

## **8. Valg af administrator:**

Andelsbo blev enstemmigt valgt som administrator for en ny periode.

## **9. Eventuelt**

En andelshaver påpegede den manglende rengøringskvalitet på foreningens to toiletter. Forklaringen fra gennemgangen af regnskabet blev gentaget.

Det blev påpeget, at lys i cykelkælderen brænder konstant. Der er sat automatik op, varmemesteren kigger på problemet.

Der blev spurgt ind til, om videoovervågningen i skralderummet virker ordentligt? Kameraet fungerer og det bliver siddende. Det har begrænset antallet af andelshavere, der ikke respekterer husordenen og henstiller storskrald uden aftale med varmemesteren.

Kvaliteten af trapperengøringen blev påtalt, den er meget svingende. Bestyrelsen tjekker løbende kvaliteten og påtaler mangler over for rengøringsfirmaet. Der vil blive fulgt op på dette.

Da der ikke var flere emner til eventuelt, kunne formanden takke for god ro og orden og erklære generalforsamlingen for 2012 afsluttet.